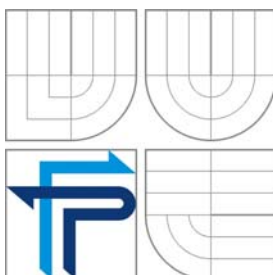


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
DEPARTMENT OF ECONOMICS

NÁVRH FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V NOVÉ BYTOVÉ VÝSTAVBĚ

THE PROPOSAL OF FINANCE OF HABITATION IN NEW HOUSING QUARTERS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. ŠTĚPÁN PROCHÁZKA

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

ING. JIŘÍ PETRÁŠ

BRNO 2007

LICENČNÍ SMLOUVA POSKYTOVANÁ K VÝKONU PRÁVA UŽÍT ŠKOLNÍ DÍLO

uzavřená mezi smluvními stranami:

1. Pan/paní

Jméno a příjmení: Bc. Štěpán Procházka

Bytem: nám. Svornosti 444, 542 24 Svoboda nad Úpou

Narozen/a (datum a místo): 1.12.1982 v Trutnově

(dále jen „autor“)

a

2. Vysoké učení technické v Brně

Fakulta podnikatelská

se sídlem Kolejní 2906/4, 612 00 Brno

jejímž jménem jedná na základě písemného pověření děkanem fakulty:

doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D., ředitelka Ústavu ekonomiky

(dále jen „nabyvatel“)

Čl. 1 Specifikace školního díla

1. Předmětem této smlouvy je vysokoškolská kvalifikační práce (VŠKP):

- ☐ disertační práce
 - ☒ diplomová práce
 - ☐ bakalářská práce
 - ☐ jiná práce, jejíž druh je specifikován jako
- (dále jen VŠKP nebo dílo)

Název VŠKP:	Návrh financování bydlení v nové bytové výstavbě
Vedoucí/ školitel VŠKP:	Ing. Jiří Petráš
Ústav:	Ekonomiky
Datum obhajoby VŠKP:	červen 2007

VŠKP odevzdal autor nabyvateli v *:

- | | | |
|---------------------------------------------|---|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> tištěné formě | – | počet exemplářů 1 |
| <input type="checkbox"/> elektronické formě | – | počet exemplářů 1 |

* hodící se zaškrtněte

2. Autor prohlašuje, že vytvořil samostatnou vlastní tvůrčí činností dílo shora popsané a specifikované. Autor dále prohlašuje, že při zpracovávání díla se sám nedostal do rozporu s autorským zákonem a předpisy souvisejícími a že je dílo dílem původním.
3. Dílo je chráněno jako dílo dle autorského zákona v platném znění.
4. Autor potvrzuje, že listinná a elektronická verze díla je identická.

Článek 2

Udělení licenčního oprávnění

1. Autor touto smlouvou poskytuje nabyvateli oprávnění (licenci) k výkonu práva uvedené dílo nevýdělečně užít, archivovat a zpřístupnit ke studijním, výukovým a výzkumným účelům včetně pořizování výpisů, opisů a rozmnoženin.
2. Licence je poskytována celosvětově, pro celou dobu trvání autorských a majetkových práv k dílu.
3. Autor souhlasí se zveřejněním díla v databázi přístupné v mezinárodní síti
 - ☐ ihned po uzavření této smlouvy
 - ☐ 1 rok po uzavření této smlouvy
 - ☐ 3 roky po uzavření této smlouvy
 - ☐ 5 let po uzavření této smlouvy
 - ☐ 10 let po uzavření této smlouvy(z důvodu utajení v něm obsažených informací)
4. Nevýdělečné zveřejňování díla nabyvatelem v souladu s ustanovením § 47b zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění, nevyžaduje licenci a nabyvatel je k němu povinen a oprávněn ze zákona.

Článek 3

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž po jednom vyhotovení obdrží autor a nabyvatel, další vyhotovení je vloženo do VŠKP.
2. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí autorským zákonem, občanským zákoníkem, vysokoškolským zákonem, zákonem o archivnictví, v platném znění a popř. dalšími právními předpisy.
3. Licenční smlouva byla uzavřena na základě svobodné a pravé vůle smluvních stran, s plným porozuměním jejímu textu i důsledkům, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Licenční smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Brně dne:

.....
Nabyvatel

.....
Autor

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá analýzou dostupných forem financování bydlení v České republice. Pozornost je zaměřena zejména na hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření, včetně úvěrů překlenovacích. Zmíněny jsou ale také i jiné způsoby financování, konkrétně úvěry poskytované státem a podpůrné prostředky poskytované státem. Na modelovém příkladě je ilustrována finanční náročnost jednotlivých produktů i jejich možných kombinací .

Abstract

This diploma thesis deals with the analysis of available forms of financing of housing in Czech Republic. The attention is basically concentrated on mortgages and loans provided by building society, including bridging loans. There are also mentioned different types of prospects for financing, concretely loans and backing provided by government. The application example shows financial demands of various products and their possible combinations.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, stavební spoření, úroková sazba, financování bydlení, banka, nemovitost, realitní kancelář

Key words

Mortgage, building saving, interest rate, financing of habitation, bank, real estate, estate agency

Bibliografická citace

PROCHÁZKA, Š. *Návrh financování bydlení v nové bytové výstavbě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2006. 77 s. Vedoucí diplomové práce
Ing. Jiří Petráš

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušil autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. O právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 9. května 2007

.....

Podpis

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Jiřímu Petrášovi za odborné vedení a cenné rady, které mi poskytl jako vedoucí mé diplomové práce. Rovněž bych chtěl poděkovat panu Ing. Aloisi Eignerovi, řediteli a.s. Real Spektrum Global a paní Olze Jarošové, oblastní ředitelce realitních a finančních makléřů za cenné informace, podklady a materiály, bez nichž by tato práce nemohla vzniknout. Dále bych chtěl poděkovat svým rodičům a celé rodině za podporu, kterou mi při mém studiu věnovali.

Obsah

Úvod.....	7
1 VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	11
2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	12
2.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY.....	12
2.1.1 Charakteristika, definice úvěru	12
2.1.2 Účelovost úvěru	12
2.1.3 Parametry úvěru	13
2.1.4 Čerpání úvěru.....	17
2.1.5 Splátka úvěru	18
2.1.6 Zajištění úvěru	19
2.2 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	20
2.2.1 Charakteristika, definice úvěru	20
2.2.2 Fáze spoření	21
2.2.3 Fáze úvěrová	22
2.3 ÚVĚRY OD STÁTU.....	23
2.3.1 Úvěr 150.....	23
2.3.2 Úvěr 200.....	24
2.3.3 Úvěr 300.....	24
2.4 OSTATNÍ PŮJČKY A ÚVĚRY NA BYDLENÍ	25
2.4.1 Americká hypotéka	25
2.4.2 Samofinancování.....	26
2.4.3 Netržní úvěry	26
2.4.4 Bankovní spotřebitelské úvěry.....	27
2.4.5 Leasing nemovitostí	28
2.5 STÁTNÍ PODPORA.....	29
2.5.1 Půjčky pro mladé ze Státního fondu rozvoje bydlení	29
2.5.2 Podpora hypotečních úvěrů.....	30
2.5.3 Podpora stavebního spoření	30
2.5.4 Příspěvek na bydlení	31

3	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU	32
3.1	HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	32
3.2	STAVEBNÍ SPOŘENÍ	38
3.3	ÚVĚRY OD STÁTU.....	41
3.4	AMERICKÁ HYPOTÉKA	43
3.5	BANKOVNÍ SPOTŘEBITELSKÉ ÚVĚRY	45
4	NÁVRH FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V NOVÉ BYTOVÉ VÝSTAVBĚ	49
4.1	HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	54
4.2	KOMBINACE ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A ÚVĚRU PRO MLADÉ RODINY ..	55
4.3	KOMBINACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	57
4.4	KOMBINACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A ÚVĚRU PRO MLADÉ RODINY	59
4.5	KOMBINACE HYPOTEČNÍHO A SPOTŘEBITELSKÉHO ÚVĚRU.....	61
4.6	KOMBINACE AMERICKÉ HYPOTÉKY A ÚVĚRU PRO MLADÉ RODINY	63
4.7	SHRNUTÍ NAVRŽENÝCH FOREM FINANCOVÁNÍ	65
	ZÁVĚR.....	70
	Seznam literatury	74
	Seznam grafů a tabulek.....	76
	Seznam příloh	77

Úvod

Vlastní bydlení se stává stále důležitějším fenoménem vyjadřujícím individuální potřeby, možnosti a názory každého z nás. Závisí na něm uspokojení i řady dalších potřeb. Úroveň bydlení patří v České republice mezi vysoce ceněné hodnoty. Fakt, že životní úroveň Čechů za posledních deset let skutečně stoupla, je snad nejlépe znát na jejich investicích do vlastního bydlení. Zatímco v polovině devadesátých let měla být v osobním vlastnictví pouze dvě procenta domácností, v roce 2005 jich bylo už osmnáct procent. Vyplývá to z průzkumu, který provedl Český statistický úřad.

Ceny nemovitostí v České republice v posledních letech neustále stoupají, stejně jako zájem klientů o koupi bytu nebo stavbu domu. Tyto trendy by měly pokračovat i v nejbližší budoucnosti.

Poptávka po vlastním bydlení se proto odráží i v rekordním zájmu o hypotéky. Domácí hypoteční banky za dobu své činnosti od poloviny 90. let již poskytly Čechům hypotéky za více než půl bilionu korun. Důvodem takto vysoké poptávky na hypotéky je kromě růstu cen nemovitostí i dobrý stav ekonomiky, vyšší příjmy lidí, nižší nezaměstnanost, ale i řada nových developerských projektů. Bydlení si navíc pořizují silné ročníky ze 70. let. V letošním roce hraje v zájmu o hypotéky částečně svoji roli i hrozba zvýšení DPH v příštím roce z pěti na devět procent, a tím zdražení výstavby.

Vysoká poptávka ze strany zájemců o financování pořízení vlastního bydlení umožnila vznik speciálních produktů určených právě k umožnění přístupu k vlastnickému bydlení pro velký počet zájemců. Těmito produkty jsou stavební spoření, hypoteční úvěry a rovněž specifické typy spotřebitelských úvěrů. Financování nákupu nemovitosti pro vlastní bydlení není ovšem jen doménou bankovního sektoru. Půjčky na bydlení poskytují také státní instituce a nebankovní podnikatelské subjekty.

V teoretické části méj diplomové práce uvádím možné způsoby získání finančních prostředků na pořízení vlastního bydlení. Nejprve je uvedena charakteristika

produktů hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření včetně možností a podmínek pro čerpání těchto úvěrů. Dále se zmiňuji o úvěrech na bydlení poskytovaných státními institucemi a nakonec ostatními způsoby financování, jako jsou americká hypotéka, spotřebitelské úvěry, leasing nemovitostí, úvěry netržní a financování z vlastních prostředků.

Třetí část mé diplomové práce zaměřuji na současnou analýzu nejpoužívanějších produktů financování bydlení a shrnuji výhody a nevýhody jednotlivých forem financování. Rovněž zde popisuji postup, který čeká žadatele o úvěr a doplňuji jej o přehled dokumentů, které jsou k vyřízení žádosti o úvěr nezbytné.

Ve čtvrté kapitole uvádím konkrétní modelový příklad a propočty finanční náročnosti jednotlivých variant financování. Vycházím přitom ze skutečné tržní ceny reálného bytu v nové bytové výstavbě „Na Panence“ v Brně Líšni. Při výpočtu jednotlivých forem financování vycházím z konkrétních obchodních nabídek bankovních produktů skupiny České spořitelny, tedy Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. a samotné České Spořitelny, a.s., aktuálních v době vypracování této diplomové práce. Na závěr jsou jednotlivé varianty vyhodnoceny a na základě všech zjištěných poznatků navržena optimální varianta financování.

Diplomová práce byla vytvářena pro společnost Real Spektrum Global, a.s.. V práci jsou shrnuta všechna zjištění, ke kterým jsem dospěl, uvádím výhody i nevýhody jednotlivých variant financování bydlení a jejich finanční náročnost.

Představení firmy REAL SPEKTRUM, a.s.

Značka REAL SPEKTRUM dominuje realitnímu trhu zdaleka nejen v Brně již více než 15 let. Je tomu tak proto, že v centru její pozornosti stál, stojí a bude stát zákazník. Běžný zákazník na trhu nemovitostí, klient společnosti, prodává či kupuje nemovitost jednou, dvakrát za život a tomu musí odpovídat i úroveň služby realitní kanceláře. Zákazník požaduje komplexní realitní servis, kvalitní profesionální obsluhu apod. po celou dobu průběhu obchodu a garantovaný výsledek realitní transakce. Takovouto špičkovou úroveň služeb může zákazníkovi zaručit jen silná, stabilní a finančně zdravá realitní kancelář s dostatečnou odbornou a personální kapacitou a dlouhodobou zkušeností na trhu nemovitostí.

Široká škála realitního sortimentu od bytů, rodinných domů a rekreačních objektů včetně pozemků pro výstavbu těchto nemovitostí přes kancelářské a obchodní plochy, průmyslové a skladové objekty až po celé rozsáhlé komerční areály, pozemky v rozvojových územích a nové, významné rezidenční i komerční projekty. Kompletní nabídka realitních služeb spojených se zprostředkováním nákupu, prodeje či pronájmu nemovitostí, pořádání dobrovolných i nedobrovolných dražeb, organizace výběrových řízení, veřejných soutěží, restrukturalizace velkých realitních portfolií v rámci konkursního řízení či soudního vyrovnání, cenové poradenství, správa nemovitostí atd. to je komplexní servis poskytovaný společností Real Spektrum a ani tím jejich služby nekončí.

Real Spektrum Global, a.s.

Real Spektrum Global a.s. je dceřinou společností REAL SPEKTRA a.s., která byla zřízena s cílem rozšíření působnosti a služeb skupiny REAL SPEKTRUM. Real Spektrum Global a.s. nabízí realitní, finanční a poradenské služby prostřednictvím postupně budované sítě poboček a kanceláří. V současné době je k nalezení ve vybraných okresních městech na Moravě, a dále předpokládá expanzi do dalších okresů v rámci celé ČR.

- je dceřiná společnost jedné z největších a nejvýznamnějších realitních společností na českém trhu s nemovitostmi
- má kvalifikované a zkušené realitní a finanční makléře

- zná současné potřeby realitního trhu v jednotlivých regionech
- zná aktuální trendy a možnosti financování
- mezi její partnery patří většina renomovaných bank, stavebních spořitelen a pojišťoven v rámci ČR
- vzájemným propojením poboček a kanceláří v rámci ČR je schopna vyhledat nemovitost dle potřeb klienta i mimo region konkrétní pobočky či kanceláře

Cíle společnosti

- Prostřednictvím sítě poboček a kanceláří v rámci ČR poskytovat vysoce profesionální služby v oblasti realitní činnosti, zprostředkování finančních produktů a poradenství
- Posílit tržní podíl a prestiž značky REAL SPEKTRUM v rámci celé ČR
- Vytvořit ekonomicky ziskovou, klientsky „přitažlivou“ a stabilní společnost

Finanční činnost a poradenství:

- Vyhledání nejvýhodnější formy financování klientových potřeb
- Nabídka více možností (variant a kombinací)

Partnerské banky:



Partnerské stavební spořitelny:



1 Vymezení problému a cíle práce

Řešení otázky bydlení je věc, která potká většinu z nás nejméně jednou za život. Vlastní naspořené finance pro tento účel má v dnešní době k dispozici, zvláště mezi mladými, jen malé procento lidí, a proto bývají hojně využívány produkty finančních institucí. V současné době je možné čerpat úvěr buď ze stavebního spoření (klasický nebo tzv. překlenovací úvěr), nebo získat hypoteční úvěr od běžných bank či speciálních tzv. hypotečních bank. Další možnost představuje státní půjčka ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení a na trhu existují i méně využívané formy financování, jako americká hypotéka nebo spotřebitelský úvěr.

Hlavním problémem při rozhodování je tedy výběr optimálního produktu financování bydlení a nastavení vhodných podmínek splácení tak, aby byla minimalizována přeplacená částka při únosném měsíčním zatížení.

Ve své diplomové práci nejdříve zanalyzuji nejpoužívanější nástroje financování bydlení pro fyzické osoby v České republice a posléze na modelovém příkladu aplikuji zjištěné poznatky. Cílem práce je najít optimální řešení financování pořízení vlastního bydlení s ohledem na finanční možnosti modelové rodiny.

Pro praktičnost celé práce budu vycházet z reálných podmínek na trhu, včetně výběru konkrétní lokality pro bydlení a aktuálních podmínek úvěrových produktů, které jsou v době zpracování diplomové práce na našem trhu dostupné.

2 Teoretická východiska práce

Financovat koupi vlastního bytu nebo domu je možné v zásadě jen dvojím způsobem: hotovostí nebo úvěrem. Ať už se jedná o vlastní úspory nebo finanční dar od příbuzných v případě hotovosti nebo ať už se jedná o úvěr ze stavebního spoření, novomanželskou půjčku nebo hypoteční úvěr v případě úvěru, vždy vyvstane základní otázka: vložit do koupě vlastní peníze nebo koupi financovat úvěrem. [3]

2.1 Hypoteční úvěry

2.1.1 Charakteristika, definice úvěru

Hypoteční úvěr je dlouhodobý bankovní úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitostem, tzv. hypotékou. [2]

Snad všechny banky a další peněžní ústavy nabízejí možnost získání hypotečních úvěrů, a to jak na dofinancování nákupu bytu nebo rodinného domu, tak jejich výstavbu, dostavbu či rekonstrukci. Nabízí možnost financování pro ty, kteří chtějí bydlet ve vlastním domě či bytě, mají stálý příjem, ale nemají úspory či hotovost.

Možnost získání hypotečních úvěrů se týká především koupě bytů do tzv. „osobního“ vlastnictví, někdy banky poskytují i možnost financování převodu členského podílu v družstvu (lidově řečeno „koupě družstevních bytů“); zde je však podmínkou zástava jiné nemovitosti, neboť u družstevních bytů se nenabývá vlastnické právo k bytu, ale pouze členství v družstvu. Výše hypotečních úvěrů, podmínky jeho splácení i výše úrokových sazeb se liší případ od případu. Nelze než doporučit, abyste si zjistili podmínky více peněžních ústavů a vybrali pro sebe optimální řešení. [1]

2.1.2 Účelovost úvěru

V zákoně č. 84/1995 Sb. je v § 14 odstavec 2 definován hypoteční úvěr jako „úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky, nebo na její výstavbu či pořízení, a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této rozestavěné nemovitosti, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“

Z této definice vyplývá, že hypoteční úvěr je účelový a může být použit na:

- financování koupě nemovitosti,
- financování koupě podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků,
- financování rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí,
- financování výstavby, dostavby, přístavby, vestavby a nástavby nemovitosti,
- splácení (konsolidaci) dříve poskytnutých úvěrů použitých k investicím do nemovitosti.

Zde je nutné si uvědomit, že vždy jde o financování určené výhradně do nemovitosti, která je v občanském zákoníku v § 119 odstavec 1 a 2 definována takto:

1. Věci jsou movité a nemovité.
2. Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Všechny nemovitosti nacházející se na území ČR podléhají ze zákona evidenční povinnosti katastrálními úřady. Tzn., že průkazem existence nemovitosti je výpis z katastru nemovitostí. [2]

2.1.3 Parametry úvěru

2.1.3.1 Výše úvěru

Maximální výše hypotečního úvěru je limitována následujícími faktory:

- výše disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru – hypoteční úvěr musí být primárně splácen z příjmů klienta, které musejí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti;
- cena zástavy, resp. výše tzv. zadlužitelné části – hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy, obvykle je dokonce požadováno, aby cena zástavy převyšovala výši úvěru.
- v případě účelového hypotečního úvěru – cena financovaného předmětu – hypoteční úvěr je nejčastěji poskytován jako účelový úvěr k financování pořízení nemovitosti, a tudíž jeho výše nesmí cenu této nemovitosti přesáhnout.

Tento limit platí jak pro hypoteční úvěry poskytnuté jednorázově, tak i pro úvěry s postupným čerpáním, K postupnému čerpání hypotečního úvěru dochází zpravidla

v těch případech, kdy je využíván k financování nově budované nemovitosti. V tomto případě musí být zabezpečeno splnění limitu při poskytnutí každé dílčí části úvěru, současně však poskytnutý úvěr musí umožnit dokončení nemovitosti. [6]

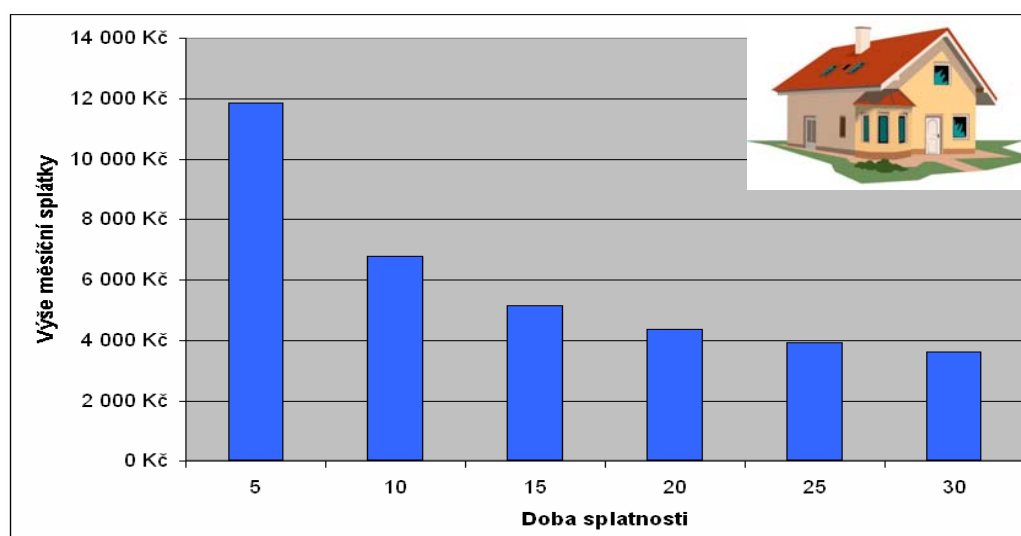
2.1.3.2 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Dobu splatnosti sjednává klient s bankou a záleží na jeho vůli, jakou si zvolí. Volba doby splatnosti není v případě hypotečních úvěrů dána pevně jako v případě stavebního spoření. Nabídka banky bývá od 5 do 30 let. Kratší doba splatnosti zpravidla nemá smysl, protože měsíční splátky by byly příliš vysoké. Delší doba také nemá příliš smysl, protože kdyby si někdo půjčil ve 30 letech, splatil by až skoro v důchodu.

Nejdelší doba splatnosti, která mívá rozumné opodstatnění, je 20 let. Při této splatnosti máme velice nízkou splátku a příliš se neprodlužuje splácení závazku.

Banka si klade podmínku, aby byl úvěr splacen v produktivním věku klienta. Jakmile klient půjde do důchodu, poklesnou mu příjmy a nebude mít z čeho hradit splátky hypotéky. Důchodový věk je pro některé klienty omezením při volbě doby splatnosti.

Na grafu č.1 je vidět pokles splátek hypotečního úvěru (600 000 Kč s úrokovou sazbou 6 % p.a.) při prodloužení doby splatnosti. Čím delší je doba splatnosti, tím nižší je splátka. Neplatí, že při dvojnásobné době splatnosti je výše splátky poloviční. Splátka sice klesá, ale ne tak rychle. [7]



Graf č.1 - Výše splátky v závislosti na době splatnosti; Zdroj: [7]

2.1.3.3 Úroková sazba

Úroková sazba se sjednává mezi bankou a klientem před uzavřením obchodu. Sjednání sazby je ve většině případů individuální záležitostí, kdy banka nabídne určitou sazbu a klient buď přijme, nebo nepřijme. Nabídka úrokových sazeb závisí zejména na těchto faktorech:

- **Úrokové sazby na trhu.** Úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány úrokovými sazbami dluhopisů, protože právě dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banky. Záleží tak na tom, jak draze nebo levně hypoteční banky zdroje koupí.
- **„Kvalita“ klienta.** Banka určitě raději (a levněji) půjčí klientovi, který má veliké, stabilní a do budoucna „jisté“ příjmy, nízké splátky a velkou hodnotu zástavy proti výši hypotečního úvěru. Klient, který má nízké (vůči splátce) nebo nestabilní příjmy, je pro banku rizikovější. Kvůli vyššímu riziku banka nabídne klientovi vyšší úrokovou sazbu. „Kvalita“ se dá zvýšit životním pojištěním. Někdy je také oceněna nižší úrokovou sazbou.
- **Doba splatnosti hypotečního úvěru.** Dlouhá doba splatnosti pro banku znamená vyšší riziko, protože je víc času na to, aby se cokoli na straně klienta změnilo. Rizikovější obchod má pochopitelně opět vyšší úrokovou sazbu.
- **Doba fixace.** (viz kap. 2.1.3.4)
- **Konkurenční prostředí hypotečních bank.** Konkurenční prostředí mezi bankami stlačilo dolů úrokové sazby.
- **Druh produktu.** Banky nemají jeden jediný hypoteční produkt. Jejich nabídka je pestrá a jednotlivé produkty se od sebe liší cenou (úrokovou sazbou). Banky nabízejí např. hypoteční úvěry do 70% hodnoty nemovitosti a úvěry do 100% hodnoty nemovitosti. Úvěry, které jsou zajištěné lépe, jsou pro banku méně rizikové, proto mohou nabídnout nižší úrokovou sazbu. Banky také nabízejí úvěry, které se splácejí „klasicky“ (anuitně) nebo progresivně. U progresivního splácení postupně roste splátka úvěru. Toto progresivní splácení může mít také jinou cenu (bude dražší).
- **Nový klient nebo konec fixace.** Banka může nabídnout různou úrokovou sazbu pro nového klienta nebo pro klienta, kterému skončila doba fixace a

který pokračuje ve splácení úvěru. Novému klientovi se musí banka snažit zalíbit, a tak se mu „podbízí“ zajímavou úrokovou sazbou. Klient, který řádně splácel, skončila mu doba fixace a rozhoduje se co dál, dostane sazbu vyšší. Většina klientů nechce mít práci a náklady s přechodem k jinému bankovnímu ústavu, a tak raději souhlasí s navrženou sazbou. Postup bank je podobný jako v případě prodeje kreditních karet, kde nabízejí „první rok zdarma“. Nebo se mobilní operátoři snaží lákat klienty na zajímavé akční nabídky, které jsou časově omezené.

Prostředí úrokových sazeb se pružně mění, a proto se silně liší úrokové sazby nabídnuté klientům v jednotlivých obdobích. Např. klienti, kteří čerpali hypoteční úvěr před rokem, mají úplně jinou úrokovou sazbu než klienti z letošního roku.

I kdyby se klient zorientoval v aktuální nabídce úrokových sazeb, stejně ve většině případů nemůže dopředu počítat s tím, jakou sazbu mu banka nabídne. Nabídka závisí na tom, jak dobře nebo špatně se klient bude bance jevit a jak posoudí jeho schopnost splácet úvěr. [7]

2.1.3.4 Doba fixace

Splácení hypotečního úvěru je závazek na velmi dlouhou dobu, často i na 20 let. Pro banku i pro klienta by bylo příliš riskantní zavázat se k předem dané úrokové sazbě na tak dlouhou dobu. Kdyby tržní úrokové sazby po určité době klesly a úroková sazba z úvěru by byla stále vysoká, prodělával by klient. Kdyby situace byla opačná, prodělávala by banka. Aby se zamezilo tomuto riziku, je úroková sazba sjednávána na určité, pevně stanovené období. Nejčastěji to bývá 5 let, ale v nabídkách bank je i jiná doba platnosti pevné sazby. Po uplynutí této doby má klient právo úvěr úplně nebo částečně splatit a stanovuje se jiná úroková sazba.

Úroková sazba závisí na tom, jak dlouho bude pevná a za jakou dobu se změní. Máme-li kratší dobu fixace, budeme mít nižší úrokovou sazbu. Chceme-li delší dobu fixace a mít tak větší jistotu, musíme si připlatit. Budeme mít vyšší úrokovou sazbu. Tato logika vyplývá i z vlastností kapitálového trhu a jeho výnosové křivky. Dluhopisy s delší dobou splatnosti mají vyšší výnos než dluhopisy s kratší dobou splatnosti. Přesně stejnou logiku promítají banky do úrokových sazeb úvěrů. [7]

2.1.4 Čerpání úvěru

Česká právní úprava definuje hypoteční úvěry jako úvěry účelové. Aby hypoteční banka měla jistotu, že účel použití hypotečního úvěru je dodržen, umožňuje čerpání hypotéky ve většině případů bezhotovostní formou – třeba proplácením předkládaných faktur nebo úhradou závazků plynoucích například z kupní smlouvy. Bezhotovostní způsob čerpání úvěru usnadňuje kontrolu banky nad tím, na jaké účely klient peníze skutečně použije. [10]

Podklady pro poskytnutí hypotečního úvěru

Pokud budete žádat o poskytnutí hypotečního úvěru, budete muset bance předložit dokumenty, které prokazují jednak váš vztah k dané zastavované nemovitosti, a dále doklady, které prokazují výši vašeho příjmu, který musí být takový, aby vám po uhrazení měsíční splátky zbylo dostatek finančních prostředků na další možné výdaje – domácnost, pojištění a další platby.

Většinou budou požadovány následující doklady:

Pro nemovitost

1. Výpis z katastru nemovitostí ne starší než tři měsíce – předat originál; ten získáte po zaplacení kolkové známky v hodnotě 100 Kč u místně příslušného katastrálního úřadu.
2. Snímek z katastrální mapy ne starší než dvanáct měsíců – předat originál; ten získáte po zaplacení kolkové známky v hodnotě 50 Kč u místně příslušného katastrálního úřadu.
3. Vyhotovení odhadu obvyklé ceny nemovitosti současné a budoucí vypracovaný smluvním odhadcem dané banky (peněžního ústavu) – předat originál.
4. Nabývací tituly uvedené v části E výpisu z katastru nemovitostí – předložit originál; jedná se o kupní nebo jinou smlouvu či jinou právní skutečnost (např. rozhodnutí soudu, vydržení apod.), na základě které jste nabyli vlastnické právo k nemovitosti.
5. Souhrnný rozpočet plánované rekonstrukce či koupě.
6. Ohlášení stavebních prací nebo stavební povolení.

O vaší osobě

1. Dva doklady k prokázání totožnosti (občanský průkaz, cestovní pas, jako druhý doklad příp. též řidičský průkaz, rodný list atd.)
2. Výpis z účtu, ze kterého jsou hrazeny náklady na provoz domácnosti, případně přiložit alespoň dva z následujících dokladů: výplatní pásky za poslední tři měsíce, vyúčtování SIPO nebo vyúčtování za telefon, elektřinu, plyn, televizi, rozhlas, vyúčtování nájmu.
3. Jste-li zaměstnancem, budete potřebovat potvrzení příjmu z hlavního pracovního poměru vystavené zaměstnavatelem. [1]

2.1.5 Splátka úvěru

Výše poskytnutého úvěru spolu s úrokovou sazbou a dobou splatnosti determinuje i výši splátek úvěru. Hypoteční úvěry se obvykle splácejí pravidelnými konstantními anuitami. Výši roční anuity můžeme vypočítat dle vztahu:

$$a_{p.a.} = \frac{HU \cdot i_{p.a.} (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1},$$

kde $a_{p.a.}$ je roční výše anuity;

HU je výše hypotečního úvěru;

$i_{p.a.}$ je roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo;

n je doba splatnosti v letech.

Úpravou předchozího vzorce můžeme vyjádřit i vzorec pro výpočet obvykle využívané měsíční anuity:

$$a_{p.m.} = \frac{HU \cdot \frac{i_{p.a.}}{12} \left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12}}{\left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12} - 1} = \frac{HU \cdot i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1},$$

kde $a_{p.m.}$ je měsíční výše anuity;

HU je výše hypotečního úvěru;

$i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo;

$n \cdot 12$ je doba splatnosti v měsících.

Ze vzorce je patrné, že výše anuity roste s rostoucí úrokovou sazbou, a naopak klesá s prodlužující se dobou splatnosti. Vliv doby splatnosti na výši anuity se ovšem postupně snižuje (mezní snížení anuity v důsledku přírůstku doby splatnosti klesá). O významnějším poklesu anuity lze hovořit přibližně do 20-25 let splatnosti, další růst doby splatnosti se ve výši anuity projeví již nevýznamně, na druhé straně ovšem rostou celkové zaplacené úroky.

Každá anuita se skládá z úroku a úmoru, jejichž velikost se postupně mění: úroky se snižují a naopak úmor roste. Pokud budeme chtít určit, jak velká část dané anuity připadá na úroky a jak velká na úmor, můžeme tak učinit na základě následujícího vztahu. V anuitě placené v termínu T_{r+1} za měsíční úrokové období od T_r do T_{r+1} bude potom připadat na úrok část anuity U_{r+1} :

$$U_{r+1} = HU_r \cdot i_{p.m.} = a_{p.m.} \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{1 + i_{p.m.}} \right)^{n \cdot 12 - r} \right) = \\ = \frac{HU_r \cdot i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1} \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{1 + i_{p.m.}} \right)^{n \cdot 12 - r} \right),$$

kde $a_{p.m.}$ je měsíční výše anuity;

HU_r je nesplacená část hypotečního úvěru v čase r ;

$i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba z úvěru;

$n \cdot 12$ je doba splatnosti v měsících;

r je doba v měsících od poskytnutí úvěru do termínu T_r ;

$n \cdot 12 - r$ je doba v měsících od termínu T_r do splatnosti úvěru. [6]

2.1.6 Zajištění úvěru

Hypoteční úvěry jsou vždy zajištěny zástavním právem k nemovitosti. K zajištění se používá hlavně úvěrovaná nemovitost, i rozestavěná. Výjimečně je také

přípustné zajištění nemovitostí, která s financovaným záměrem nesouvisí. Podmínkou vždy je, že nemovitost je zapsaná v katastru nemovitostí. Zastavenou nemovitost je klient povinen nechat pojistit minimálně do výše úvěru proti živelním rizikům a pojistné plnění vinklovat ve prospěch banky.

Odhadní cena zastavené nemovitosti musí být zpravidla vyšší než požadovaná výše úvěru. V počátcích hypotečního bankovníctví u nás platilo, že maximální výše úvěru byla rovna 70 % odhadní ceny nemovitosti (neboli hodnota nemovitosti musela být vyšší než 1,43 násobek výše úvěru). V současné době však tato hranice padla a na trhu se můžeme setkat s nabídkami hypotečních úvěrů od 85 % až do výše 100 % odhadní ceny nemovitosti.

Odhadní hodnota nemovitosti se určuje jako obvyklá tržní cena a určuje ji k tomu oprávněný znalec. Některé banky vybírají poradce sami, jiné mají vlastní odhadce. Pokud je volba znalce na klientovi, prochází odhad kontrolou v bance. Některé nemovitosti nemusí být přijatelné jako zástava. Přijetí do zástavy můžou zkomplikovat hlavně věcná břemena váznoucí na dané nemovitosti nebo problémy se zajištěním práva k přístupu k nemovitosti.

Jako doplňkový zajišťovací instrument může banka požadovat životní nebo úvěrové pojištění žadatele, které je vinklováno ve prospěch banky. Banky ho vyžadují zejména pro případ, že splácení úvěru je závislé jen na příjmu jeho žadatele. [9]

2.2 Úvěr ze stavebního spoření

2.2.1 Charakteristika, definice úvěru

Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření jsou další formou financování bytových potřeb. Dlouhou tradici má ve Spolkové republice Německo a Rakousku. Tuto formu financování zavedly i další evropské země, např. Belgie, Lucembursko, Maďarsko a Slovensko, další státy projevují zájem. V České republice bylo zavedeno v roce 1993.

Stavební spoření je účelové spoření, spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a poskytování příspěvku (státní podpory) účastníkům stavebního spoření. V různých zemích je forma podpory odlišná. Jednak je poskytována podpora přímá – finanční příspěvek

v definované výši za definovaných podmínek, jednak nepřímá, ve formě daňových úlev a různých slev účastníkům. Obecně se předpokládá, že řešení bytových potřeb je motivující pro občana i pro stát a oba získávají ze spoluúčasti výhody. Dokládá se, že každá koruna vložená státem do stavebního spoření se státnímu rozpočtu několikanásobně vrací. [2]

Právní úprava stavebního spoření je obsažena zejména v zákonu č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, a v doplnění zákona České národní rady č.586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.. Poslední novela č. 423/2003 Sb. platná pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, především výši podpory a dobu spoření.

Stavební spoření vzniká na základě smlouvy o stavebním spoření, kterou uzavírá účastník stavebního spoření se stavební spořitelnou. Smlouva se sepisuje na určitou cílovou částku a obsahuje předem sjednané podmínky spoření. Po uhrazení poplatku za uzavření smlouvy klient vstupuje do první fáze celého procesu - do fáze spoření. [1]

2.2.2 Fáze spoření

Standardní průběh stavebního spoření má dvě na sebe navazující fáze – fázi spořicí a fázi úvěrovou. [5]

V rámci spořicí fáze je účastník stavebního spoření povinen spořit měsíčně částku, kterou si sjednal ve smlouvě o stavebním spoření. Většina stavebních spořitelen v ČR přitom nabízí stavební spoření přednastavené tak, aby spořicí fáze trvala nejméně 6 let a účastník naspořil za toto období 40 % tzv. cílové částky. [14]

Cílová částka je suma, která se rovná součtu přijatých vkladů, státní podpory, úroků z nich a poskytnutého úvěru. Jde tedy o částku, kterou dostane účastník stavebního spoření k řešení svých bytových potřeb. [1]

Během fáze spoření lze provádět změny smlouvy o stavebním spoření (výše cílové částky, varianty atd.), pokud se v průběhu spoření změní představa a potřeby účastníka. Tyto změny i celé stavební spoření účastníka podrobně upravují Všeobecné obchodní podmínky a uzavřená smlouva o stavebním spoření. [14]

2.2.3 Fáze úvěrová

Ve druhé fázi stavebního spoření, tj. ve fázi úvěrové, vzniká účastníkovi stavebního spoření nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování svých bytových potřeb. Účel a užití úvěru je tak omezeno na financování bytových potřeb. Proto je nutné si vymezit, co jsou to bytové potřeby ve smyslu zákona o stavebním spoření.

Bytovými potřebami se rozumí:

- získání bytu;
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení;
- získání stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení;
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí;
- stavební úprava nebytového prostoru na byt;
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb. Tato bytová potřeba se musí nacházet na území České republiky. [1]

PŘEHLED STAVEBNÍCH SPOŘITELN			
Stavební spořitelna	Infolinka	Web	E -mail
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	225 221 111	www.cmss.cz	info@cmss.cz
HYPOT stavební spořitelna, a.s.	844 111 113	www.hypos.cz	hypos@hypos.cz
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	222 824 777	www.mpss.cz	info@mpss.cz
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	800 112 211	www.rsts.cz	rsts@rsts.cz
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	800 207 207	www.burinka.cz	burinka@sscs.cz
Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.	800 225 555	www.wustenrot.cz	kontakt@wustenrot.cz

Tab. č.1 – Přehled stavebních spořitel; Zdroj: [12]

2.3 Úvěry od státu

Všeobecně známé prostředky, kterými stát podporuje vlastnické bydlení, představuje státní podpora hypotečních úvěrů a státní příspěvek ke stavebnímu spoření. Státní podpora hypoték je díky nastavení parametrů pro její poskytování v současnosti v nulové výši. U stavebního spoření se nedotují úroky, ale spořicí úložky – ročně můžete získat až 3 000 Kč. Ušetřit také můžete na odpočtu úroků z hypotečního úvěru a z úvěru ze stavebního spoření ze základu daně z příjmu.

Další peníze mohou získat zejména mladí lidé díky půjčkám, které iniciuje přímo stát. Možnost jejich použitelnosti je však omezena nastavením některých jejich parametrů a podmínek, které musí žadatelé splňovat a omezenou výší půjčených prostředků. Přesto jsou na finančním trhu bezkonkurenční, o čemž svědčí velký zájem žadatelů o tyto úvěry. [13]

2.3.1 Úvěr 150

Úvěry fyzickým osobám mladším 36 let na úhradu části nákladů spojených s **modernizací bytu nebo rodinného domu** poskytuje Státní fond rozvoje bydlení od 1.března 2006. Podmínky jsou dány nařízením vlády č. 28/2006 Sb.. [15]

Úvěr může být poskytnut do výše 150 000 Kč, úročí se 2% úrokovou sazbou ročně a je splatný nejdéle do 10 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním. Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru. Příjemce úvěru musí zahájit jeho čerpání do jednoho roku a ukončit do dvou let ode dne uzavření smlouvy. Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku na účet uvedený v úvěrové smlouvě. Příjemce nebo nabyvatel může kdykoliv zaplatit mimořádné splátky, které vedou k předčasnému splacení úvěru nebo jeho části.

Modernizací se rozumí:

- stavební nebo udržovací práce na bytovém nebo rodinném domě, pokud je ve vlastnictví, nebo spoluvlastnictví žadatele
- stavební nebo udržovací práce na bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví žadatele podle zákona o vlastnictví bytů, včetně stavebních úprav nebo udržovacích prací týkajících se společných částí domu

- stavební nebo udržovací práce na bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, pokud je ve vlastnictví bytového družstva, jehož je zakladatel členem a zároveň nájemcem takového bytu
- připojení bytového domu, rodinného domu nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li žadatel vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby [16]

2.3.2 Úvěr 200

Jedná se o málo úročený úvěr poskytovaný mladým lidem **na novou bytovou výstavbu**. Úvěr může dosahovat výše až 200 000 Kč, je úročen 3 % p.a. a je splatný do 10 let. Žadatel nesmí v roce podání žádosti o úvěr překročit věk 35 let a nesmí být vlastníkem či spoluvlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domu. Pokud jde o manžele, musí uvedené podmínky splnit oba.

Byt nebo dům postavený s pomocí tohoto úvěru musí výhradně sloužit k bydlení žadatele, kterému byl úvěr poskytnut, přičemž podlahová plocha všech místností bytu nesmí překročit 80 m², u domu je limit nastaven na 120 m². Stavební povolení musí znít na jméno žadatele o půjčku. Úvěr nelze získat opakovaně a ani není možné jej použít na nákup již hotového nového bytu například od stavební firmy a ani na financování družstevního bytu. Oproti ostatním druhům úvěrů od státu není po žadateli vyžadováno manželství ani péče o dítě. [13]

Úvěr lze použít na:

- výstavbu bytu podle zákona o vlastnictví bytu č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- výstavbu rodinného domu s jedním bytem;
- změnu stavby, kterou vznikne byt z prostorů, které byly kolaudovány k jiným účelům než k bydlení. [15]

2.3.3 Úvěr 300

Parametry této půjčky mají za cíl podpořit **mladé rodiny** při pořízení bydlení a navíc podpořit míru porodnosti u nás. Obecně platí, že půjčku může získat žadatel, který žije v manželství, ve kterém alespoň jeden z partnerů nedovrší v roce podání žádosti 36

let. Pokud je žadatel svobodný, podmínkou je péče o alespoň jedno nezletilé dítě. Půjčku až do výše 300 000 Kč je možné splácet až po dobu 20 let při úroku 2 % p.a. Podpora porodnosti je spatřována v tom, že za každé dítě, které se narodí (nebo bude osvojeno) v době splácení úvěru, získá dlužník „slevu“ na nesplacené jistině – 30 000 Kč. [13]

Úvěr je možno využít k financování:

- výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů;
- výstavby bytu v rodinném domě;
- výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení;
- koupě bytu;
- koupě rodinného domu s jedním bytem;
- úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu;
- úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu. [15]

2.4 Ostatní půjčky a úvěry na bydlení

2.4.1 Americká hypotéka

Tento název se používá pro hypoteční úvěry, jejichž použití není vázáno na investice do nemovitostí. Penězi získanými z tohoto úvěru může zájemce financovat nejen družstevní byt, ale také třeba nákup nového auta, financování podnikatelského záměru nebo studium v zahraničí. Bance účel použití půjčky nemusí vůbec sdělovat.

Nejrozšířenějším účelem použití „americké hypotéky“ je koupě družstevního bytu. Dříve bylo možno použít na jeho koupi pouze úvěr ze stavebního spoření nebo klasický spotřebitelský úvěr. Banky nyní nabízí speciální úvěry právě jen na tento účel. Rozlišují tak hypoteční úvěr na družstevní byt a hypotéku bez určení účelu.

Ve srovnání s běžnými hypotékami mají tyto hypotéky zhruba o jedno až tři procenta vyšší úroky, přičemž úvěry na pořízení či rekonstrukci družstevního bytu považují banky za méně rizikový, a proto u něj nabízí úrokové sazby spíše v dolním

pásmu intervalu. Ve srovnání s klasickým spotřebitelským úvěrem jsou úrokové sazby naopak podstatně nižší.

K zajištění úvěru je vždy nutno disponovat nemovitostí, ale podmínkou není její vlastnictví žadatelem o úvěr. Některé banky přijmou jako zástavu dům či pozemek, který vlastní někdo jiný. Maximální výše úvěru je omezena hodnotou zastavované nemovitosti. Na rozdíl od klasických hypoték může činit výše úvěru jen 50 až 70 procent její odhadní ceny. U neúčelových hypoték je často o něco kratší doba splácení. Ta se u jednotlivých bank liší. Nejdelší splatnosti se pohybují mezi 15 a 20 lety, výjimečně více.

Neúčelovou hypotéku může být výhodné použít, kromě již zmíněného pořízení či rekonstrukce družstevního bytu, jako nástroj k přefinancování starších dluhů a úvěrů. Díky nižším sazbám a delší době splatnosti může být řešením pro dlužníky, jež mají problémy se splácením různých spotřebitelských úvěrů. Podmínkou je ovšem možnost disponování se zastavitelnou nemovitostí. [9]

2.4.2 Samofinancování

Vlastní hotovost je asi nejjednodušším způsobem, jak financovat své bydlení. Pokud ji tedy samozřejmě máme k dispozici. I v takovém případě stojí za zvážení, jestli ji opravdu použít.

Při rozhodování, jestli použít vlastní peníze, nebo hypoteční úvěr, hraje velice důležitou roli cena jednotlivých zdrojů. Hypoteční úvěr patří k těm nejlevnějším, proto bychom se měli snažit využívat právě tento levný úvěr místo použití jiných (dražších) forem financování.

Cena je samozřejmě pouze jeden z parametrů, podle kterého se rozhodujeme. Často však patří k těm důležitým. [7]

2.4.3 Netržní úvěry

Pro úplnost uvádím i netržní možnost, a to jsou úvěry v rámci rodiny, známých, zaměstnavatelů, spolků a podobně. Nejsou zcela typické, ale mnoha lidem pomohly k bydlení a bez nich by se jen těžko obešli.

Tato oblast je pochopitelně velmi individuální, proto není možné se jí detailně věnovat. Záleží zde na konkrétní situaci každého člověka. Přesto se pokusím upozornit na pár věcí, které je dobré brát v úvahu, pokud se budeme touto možností zabývat.

Hypoteční úvěry (a úvěry ze stavebního spoření) mají dlouhou dobu splatnosti, a to s sebou nese nízkou splátku úvěru. Od příbuzných nebo známých si většinou nemůžeme půjčit na dobu 20 let a postupně jim peníze splácet jako bance. Na druhou stranu půjčka na rok nás většinou nezachrání, protože za tak krátkou dobu ji nestihneme splatit. Proto u půjček od známých zvažujeme, jestli budeme schopni peníze včas vrátit, a počítejme s tím, že splátka úvěru bude vyšší než u hypotéky.

Půjčky od známých jsou zpravidla bezúročné. To je výhodné, protože ušetříme za placení úroků bance. Díky bezúročnosti si také můžeme splátku úvěru počítat velice jednoduše. Je to objem úvěru děleno počtem měsíců.

Jinou možností využití takto půjčených prostředků je pouze překlenutí určité krátké doby, např. do vyřízení hypotečního úvěru nebo do přidělení úvěru ze stavebního spoření, případně do doby prodeje stávajícího bytu. Výhodou je samozřejmě daleko jednodušší vyřízení. Ve většině případů se po nás nebude chtít ručení a prokazování příjmů.

Tato oblast překračuje finanční poradenství a zde si musíme sami zvážit a rozhodnout, jestli využijeme nějaké podobné nabídky. Je dost lidí, kteří si nechtějí půjčovat peníze u svých blízkých, protože se bojí zhoršení vztahů. Nelze doporučit využití takové možnosti (pokud existuje), ale lze doporučit jí alespoň zvážit. [7]

2.4.4 Bankovní spotřebitelské úvěry

Obecně platí, že spotřebitelské úvěry jsou určeny na nákup spotřebního zboží, zaplacení služeb a nákladů osobní spotřeby. Ale lze s ním financovat také modernizaci bytu nebo např. zaplatit své závazky vůči jiným osobám (např. vypořádání dědictví apod.)

Spotřebitelské úvěry jsou určeny fyzickým osobám starším 18 let, kteří jsou občany České republiky. Některé instituce poskytují úvěr také cizincům, ti však musejí mít alespoň trvalý pobyt v ČR. Pro hladké vyřízení úvěru je potřeba předložit dva platné doklady totožnosti a doložit potvrzení o příjmu za poslední 3 měsíce, v případě

podnikatelů daňová přiznání za poslední 2 roky. U některých bank bývá nutnou podmínkou zřízení běžného účtu, pokud ho žadatel v dané bance ještě nemá.

Vyřizování žádosti, pokud jsme předložili všechny patřičné dokumenty, trvá v průměru dva až tři dny. Zda banka skutečně úvěr přidělí a v jaké výši, závisí kromě příjmů i na údajích týkajících se našich výdajů a rodinných poměrů.

Banky nabízejí tyto úvěry jako účelové nebo neúčelové. Pokud banka poskytuje peněžní prostředky na konkrétní účel, potom bude vyžadovat doklad, že jste prostředky na tento účel skutečně použili. V některých případech tyto situace banka řeší bezhotovostním převodem přímo na účet dodavatele zboží.

U neúčelových úvěrů peníze dostanete na ruku a banka nekontroluje, jak jste tyto prostředky využili. Není to ale zpravidla zadarmo, což se projeví ve vyšší úrokové sazbě zhruba o jeden až dva procentní body.

Minimální výše úvěru bývá limitována částkou od 20 do 50 tisíc. Maximální hranici u neúčelových úvěrů tvoří zpravidla částka 150 tisíc. U vyšších úvěrů je vyžadováno zajištění ručitelem. Délka splatnosti spotřebitelských úvěrů je různá. V nabídce bank lze nalézt úvěry krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (do 4 let), ale i dlouhodobé (do 10 let). Spotřebitelské úvěry jsou charakteristické pravidelnými, zpravidla měsíčními, splátkami.

Úrokové sazby z těchto úvěrů jsou vyšší ve srovnání s hypotečními úvěry nebo řádnými úvěry ze stavebního spoření. V současné době se roční úrokové sazby pohybují zhruba od 8 % do 16 %. Jenže to nejsou jediné náklady spojené s úvěrem. Banky si účtují totiž poplatky za vyřízení i vedení úvěru. Díky nim se výsledná roční procentní nákladová sazba (RPSN) pohybuje zhruba o 4 procentní body výše. [9]

2.4.5 Leasing nemovitostí

Jednou z cest k užívání, správě či pořízení nemovitosti potřebné k naplnění podnikatelského záměru patří v tržních ekonomikách leasing. Jeho prostřednictvím je možné získat užívací, a podle potřeby a okolností perspektivně i vlastnický titul k jednotlivé budově či ke komplexu budov a k souvisejícím pozemkům. Může jít jak o budovu pro sídlo společnosti, o objekt k provozování výrobní činnosti, k poskytování služeb či pro ubytování a stravování. Leasingu využívají i veřejnoprávní subjekty pro

správní, zdravotnické, školské a další účely. Využíván je i pro výstavbu a provoz nákupních středisek, zábavních areálů, konferenčních center atd. V úvahu připadá i využití leasingu k pořízení nemovitosti pro bytové účely.

Leasing ovšem není využitelný a výhodný ve všech situacích. Pořízení potřebné nemovitosti leasingem je většinou dražší než koupě za hotové či její pořízení s využitím úvěru. Po dobu leasingu disponuje nájemce nízkým objemem využitelného zisku. Problém může přinést i přenesení řady vlastnických rizik na nájemce ve finančním leasingu a omezení užívacích práv nájemce obsahem leasingové smlouvy.

Mezi přednosti leasingu patří jeho dostupnost, a to i při nedostatku vlastního kapitálu investora. Vyznačuje se pružností v reakci na platební schopnost leasingového nájemce. Může příznivě ovlivnit jeho cash flow a likviditu. Umožňuje souběh nákladů a výnosů a zjednodušení účetnictví leasingového nájemce. Může být využit ke zmírňování důsledků inflace. Možností řadit leasingové splátky do nákladů je leasing zajímavý pro většinu nájemců i z daňového hlediska. Tyto aspekty jsou využitelné i při leasingovém financování investic do nemovitostí. Je většinou spojeno i s využitím specializovaných a cenově přijatelných doprovodných služeb – poradenských, stavebně-technických, pojišťovacích i správních. [18]

2.5 Státní podpora

Ústředním orgánem státní správy pro bytovou politiku je u nás ze zákona Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Je to tedy právě MMR, které připravuje většinu programů na podporu bydlení financovaných ze státního rozpočtu.

2.5.1 Půjčky pro mladé ze Státního fondu rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. jako jeden z nástrojů realizace státní bytové politiky. Jeho účelem je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky schválenou vládou České republiky. V současnosti fond financuje tři programy určené mladým lidem do 36 let. Jedná se o nabídku nízkouročených úvěrů, z nichž první je určen na novou **bytovou výstavbu**, druhý na **pořízení bydlení pro mladé rodiny** a třetí pak na investice spojené s **modernizací bydlení**. Tyto úvěry jsou podrobněji uvedeny v kap.2.3.

2.5.2 Podpora hypotečních úvěrů

Podpora má formu **úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru**. Na základě žádosti ji žadateli k hypotečnímu úvěru zprostředkuje banka. Podpora je určena žadatelům do 36 let a může být přiznána k hypotečnímu úvěru na koupi staršího bytu nebo staršího rodinného domu s jedním bytem. Kupovaná nemovitost musí být stará nejméně 2 roky a musí se nacházet na území ČR. Podpora je poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupe bytu nepřekročí 800 000 Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem pak nepřekročí 1 500 000 Kč. Část úvěru překračující tyto limity není dotována.

Žadatelem může být jedna fyzická osoba nebo manželé, žádný z žadatelů nesmí v roce podání žádosti dovršit 36 let věku. K datu podání žádosti nesmí být žádný z žadatelů vlastníkem jiného bytu nebo rodinného domu (s výjimkou nemovitosti, ke které požaduje podporu). Byt musí po dobu čerpání podpory sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).

Výše úrokové dotace se pohybuje **od 1 % do 4 % v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb**, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová. Což je stav, který trvá už od 1. února 2005 (nová výše % bodů podpory je vyhlášována vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku). Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu 5 let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena. Podpora je poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu 10 let.

2.5.3 Podpora stavebního spoření

Podpora stavebního spoření je určena všem fyzickým osobám – účastníkům stavebního spoření. Ke smlouvám uzavřeným od 1. 1. 2004 činí **státní podpora 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce**, maximálně však z částky 20 000

Kč, tzn. **maximálně 3 000 Kč ročně**. Podmínkou přiznání státní podpory je dodržení šestileté tzv. vázací lhůty. Během této doby nesmí účastník stavebního spoření s vkladem nakládat.

2.5.4 Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení přispívá ke **krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy**. Poskytování příspěvku podléhá testování příjmů rodiny za kalendářní čtvrtletí. Jestliže **příjem rodiny** byl v tomto období **nižší než 1,6násobek životního minima rodiny**, má vlastník bytu či nájemce nárok na příspěvek na bydlení. Za příjem se považují i přídavek na dítě a rodičovský příspěvek. Podmínkou je, aby měl žadatel v bytě trvalé bydliště.

Příspěvek je poskytován bez ohledu na to, v jakém bytě žadatel bydlí, zda jde o byt obecní, družstevní, v soukromém vlastnictví nebo zda jde o byt ve vlastním domě, a jaké jsou skutečné náklady na bydlení. O dávkách státní sociální podpory na prvním stupni řízení rozhodují (a příspěvky vyplácejí) úřady práce. V hlavním městě Praze pak úřady městských částí. Ve druhém stupni rozhodují ve státní sociální podpoře i nadále krajské úřady a v Praze Magistrát hl. m. Prahy. [11]

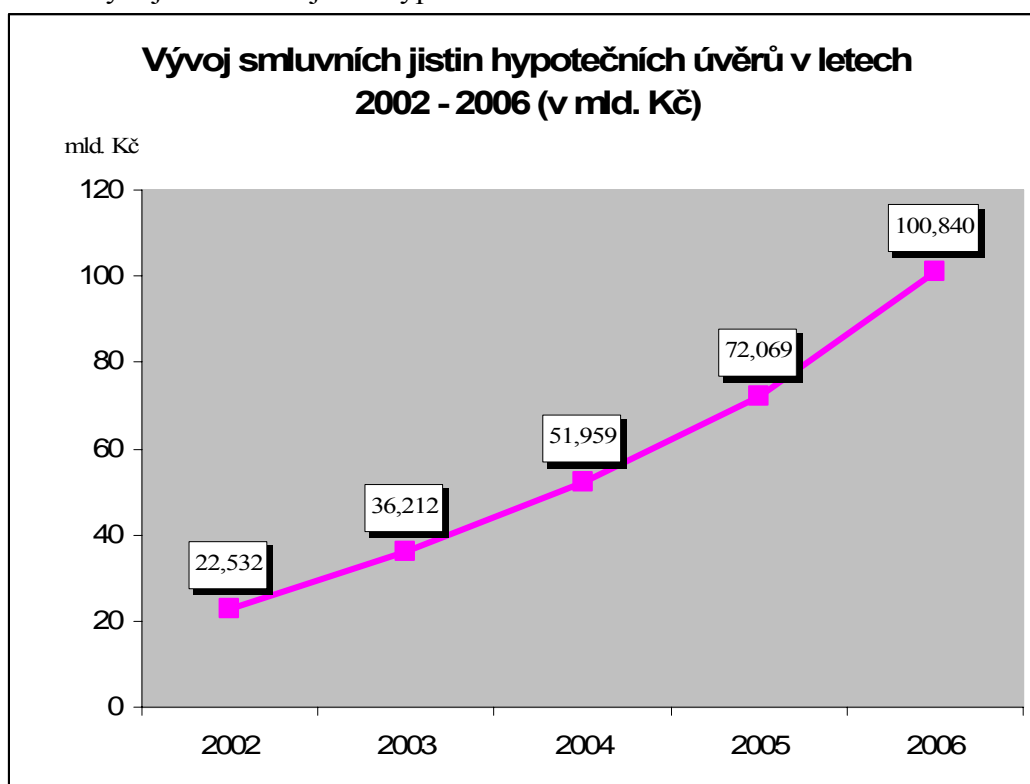
3 Analýza současného stavu

3.1 *Hypoteční úvěr*

Poptávka po hypotečních úvěrech stále roste i přes postupné zvyšování průměrných úrokových sazeb v průběhu posledního roku. Kromě mnoha jiných faktorů je tento růst ovlivněn například i předpokládaným zvýšením DPH na stavební práce od roku 2008 a také příchodem nových zájemců o bydlení z řad silných ročníků ze sedmdesátých let.

V loňském roce poskytly hypoteční banky úvěry v celkové výši 100,8 mld. Kč. Pro letošní rok se odhaduje, že si lidé půjčí 135 až 140 miliard korun. Ale podíl hypoték na hrubém domácím produktu v Česku ještě zdaleka nedosahuje úrovně států západní Evropy, a tudíž lze očekávat růst tohoto odvětví finančního trhu i v příštích letech. Sledováním vývoje hypotečních trhů se zabývá Evropská hypoteční federace, která sbírá a publikuje statistické údaje o poskytnutých hypotékách v jednotlivých zemích Evropy. (viz příloha č. 10)

Graf č. 2: Vývoj smluvních jistin hypotečních úvěrů

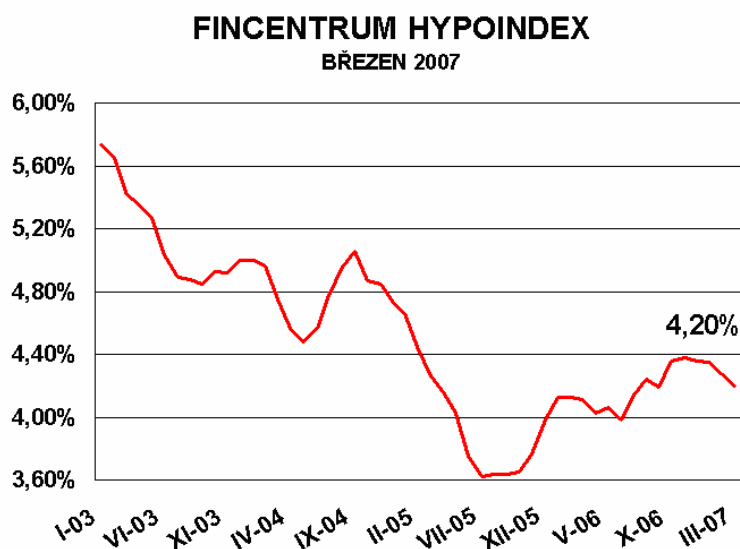


Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

Vývoj cen hypoték v čase hodnotí FINCENTRUM HYPOINDEX. Jeho březnová výše se oproti předcházejícímu měsíci snížila o 7 setin procenta na 4,20 %. Od začátku roku se tak průměrné úrokové sazby hypoték snížily již o 0,16 procentního bodu. Jelikož březen a duben jsou v Česku hlavní sezónou pro vyřizování hypoték, banky se z mnohamiliardového koláče snaží ukousnout co největší kus, a tak nabízejí lidem výhodnější úroky.

Snižování úroků, rušení poplatků, produktové novinky a všudypřítomná reklama tak u hypotečních úvěrů stoprocentně fungují. Sjednává si je čím dál větší množství lidí a banky mohou být spokojené. Během března poskytly hypotéky v objemu přes 12,3 miliardy korun, což je nejvíce v historii českého trhu. Oproti únoru je to nárůst o více než 4,5 miliardy, dosavadní historické maximum z loňského června tak padlo o 470 milionů.

Graf č. 3: Vývoj průměrné úrokové sazby z hypoték



Zdroj : www.fincentrum.cz

Nejvíce hypoték Češi utrácejí za nové byty, které staví developři. Na koupi nemovitosti je použito šedesát až osmdesát procent všech půjček, více než čtyřicet procent pak jde na zcela nový byt nebo rodinný domek. Největší vliv na to mají nové rezidenční projekty, které vznikají v Praze a okolí. Velký zájem o hypotéky je ale také v Brně, Hradci Králové, na Pardubicku a Českobudějovicku.

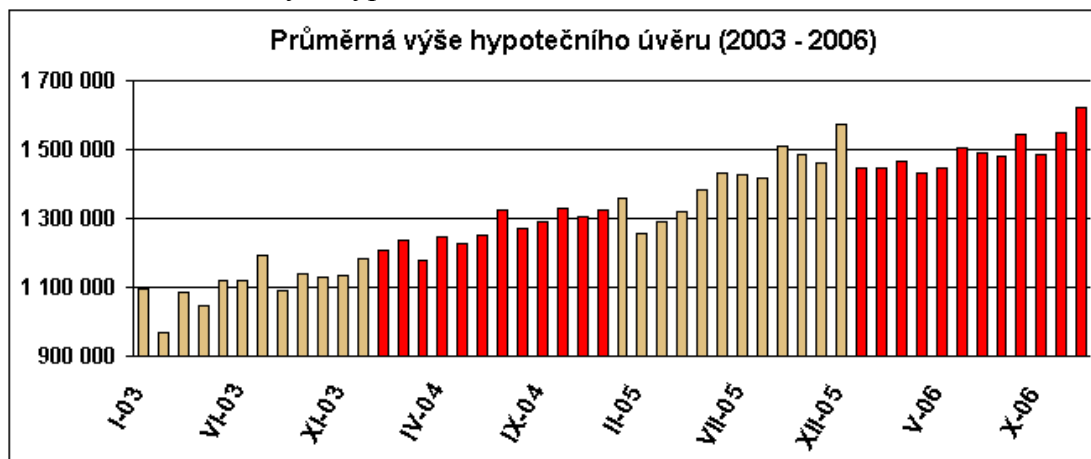
Tabulka č.2: **Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2006**

	2002	2003	2004	2005	2006
Počet HÚ celkem (ks)	21 002	31 478	40 985	51 026	67 344
Smluvní jistina celkem (tis.Kč)	22 532 310	36 212 394	51 959 481	72 068 812	100 839 687
Počet HÚ na koupi (ks)	10 562	16 106	21 159	31 890	44 083
Počet HÚ na výstavbu (ks)	7 624	9 611	10 943	14 780	18 109
Počet HÚ ostatních (ks)	2 816	5 761	8 883	4 356	5 152

Zdroj: vlastní zpracování podle Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

Historicky nejvyšší je rovněž průměrná výše nově sjednaných hypotečních úvěrů, za březen 2007 konkrétně 1 658 000 korun. Opět se potvrzuje, že tato veličina v čase neustále pomalu roste.

Graf č. 4: Průměrná výše hypotečního úvěru



nám banky poskytnou, výši splátek i celkových poplatků. Orientační hypoteční kalkulačky můžeme nalézt i na internetu (např. www.finance.cz). Pokud si vybereme konkrétní finanční ústav, je namístě, abychom si vyžádali formuláře, které budeme potřebovat. U většiny hypotečních bank je lze však stáhnout z internetu.

Krok druhý: Kupní smlouva

S realitní kanceláří nebo přímo s prodávajícím začneme připravovat kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí. Informace o tom, co mají smlouvy obsahovat, najdeme třeba na www.pravnik.cz. Ve většině případů nám však se zpracováním pomůže i realitní makléř.

Krok třetí: Potvrzení o příjmech

Další logický krok v tomto procesu představuje potvrzení o příjmech. Zaměstnanci si zajdou do mzdové účtárny a nechají si potvrdit příjmy. Podnikatelé musí vyrazit na finanční úřad – k žádosti o hypotéku přikládají daňové přiznání za poslední rok. Banky chtějí, aby bylo orazítkované na každé stránce, proto je vhodnější na úřad zamířit osobně, protože při odevzdávání se razítkuje jen první strana. Manželé přinesou potvrzení oba.

Krok čtvrtý: List vlastnictví

Výpis z listu vlastnictví lze sice stáhnout z internetu, pro banku však budeme potřebovat originál orazítkovaný katastrálním úřadem. Získáme ho na kterékoli pobočce úřadu, ale vyplatí se zajet tam, kde leží kupovaná nemovitost – později totiž budeme potřebovat i snímek katastrální mapy a ten nám vystaví jen místně příslušný úřad. Informace najdeme na www.katastralniurad.cz.

Krok pátý: Odhad nemovitosti

Odhad nemovitosti je značně individuální. U některých bank dostaneme jen seznam spolupracujících odhadců, z kterých si vybereme a dohodneme si sami podmínky, jindy je domluvena pevná cena. Nebo prostě bance zadáme požadavek a pak už jen zařídíme, aby byla nemovitost přístupná v době příchodu odhadce. U běžného domu se s odhadem většinou vejde do 5 000 korun, byt je levnější.

Krok šestý: Žádost o úvěr

S výše uvedenými dokumenty v ruce můžeme sepsat žádost o hypotéku. Je velmi pravděpodobné, že se banka zeptá na naše výdaje, možná bude chtít vidět výpis z našeho účtu, pojistky, jiné úvěrové nebo leasingové smlouvy. V žádosti stanovíme, kolik let chceme splácet, jak dlouhá má být doba fixace a jiné podmínky, podle toho, co banka umožňuje – můžeme si třeba domluvit možnost předčasného splacení úvěru.

Krok sedmý: Úvěrová smlouva a poplatek

Banka připraví úvěrovou smlouvu a dá nám ji k prostudování. Této části by měla být věnována mimořádná pozornost. V této fázi jsou změny ještě docela snadné. Po podepsání budeme za každou úpravu smlouvy platit. Následně zaplatíme poplatek za zpracování smlouvy, který se ve všech případech vejde do jednoho procenta z půjčované částky a současně nebývá vyšší než 25 000 korun. Některé banky dokonce přicházejí s akčními nabídkami a poplatky za zpracování dočasně ruší. Ať už poplatek zaplatíme anebo jsme od něj oprostěni, není tím však ještě dáno, že jsou peníze na cestě.

Krok osmý: Zástava a vklad do katastru

Banka současně s úvěrovou smlouvou připraví i podklady k zastavení nemovitosti. Ty bude podepisovat prodávající, protože dům či byt je zatím jeho majetkem. Tuto skutečnost bychom si měli vyjasnit včas, tedy už při sepisování kupní smlouvy. Často se totiž stává, že v této fázi se obchod zasekne – prodávající znejistí – ještě nemá peníze a už má zastavovat dům. Zástavní smlouvu potom vložíme na katastr nemovitostí. Druhý den na katastr vložíme i smlouvu kupní. Je třeba, aby oba vklady měly různé datum.

Krok devátý: Pojištění

Pojistku zastavované nemovitosti necháváme vinkulovat ve prospěch banky. K tomu nám banka opět připraví formulář, který si necháme potvrdit pojišťovnou.

Krok desátý: Konečně peníze

Přineseme-li do banky pojistku s vinkulací a potvrzený návrh na vklad zástavy z katastru (získáme na počkání), můžeme dát příkaz k odeslání peněz.

Obvykle se posílají na speciální účet nebo do notářské úschovy a prodávajícímu jsou vyplaceny až ve chvíli, kdy jsme na základě kupní smlouvy zapsáni jako vlastníci v katastru nemovitostí. To by sice nemělo trvat déle než 60 dní, ale v praxi záleží na vytíženosti úřadu. V Praze není výjimkou, že se na dopis o provedení vkladu čeká i déle než tři měsíce.

Shrnutí

Výhody:

- 👍 nízké úrokové sazby v porovnání s jinými druhy úvěrů;
- 👍 možnost snížení daňového základu o zaplacené úroky z hypotečního úvěru;
- 👍 možnost získání velkého objemu cizích zdrojů za výhodných podmínek;
- 👍 rychlost jeho získání v porovnání s úvěrem ze stavebního spoření;
- 👍 rozložení splátek na dlouhou dobu (doba splatnosti až 40 let) a tím pádem nízká splátka;
- 👍 možnost kombinace s jinými produkty.

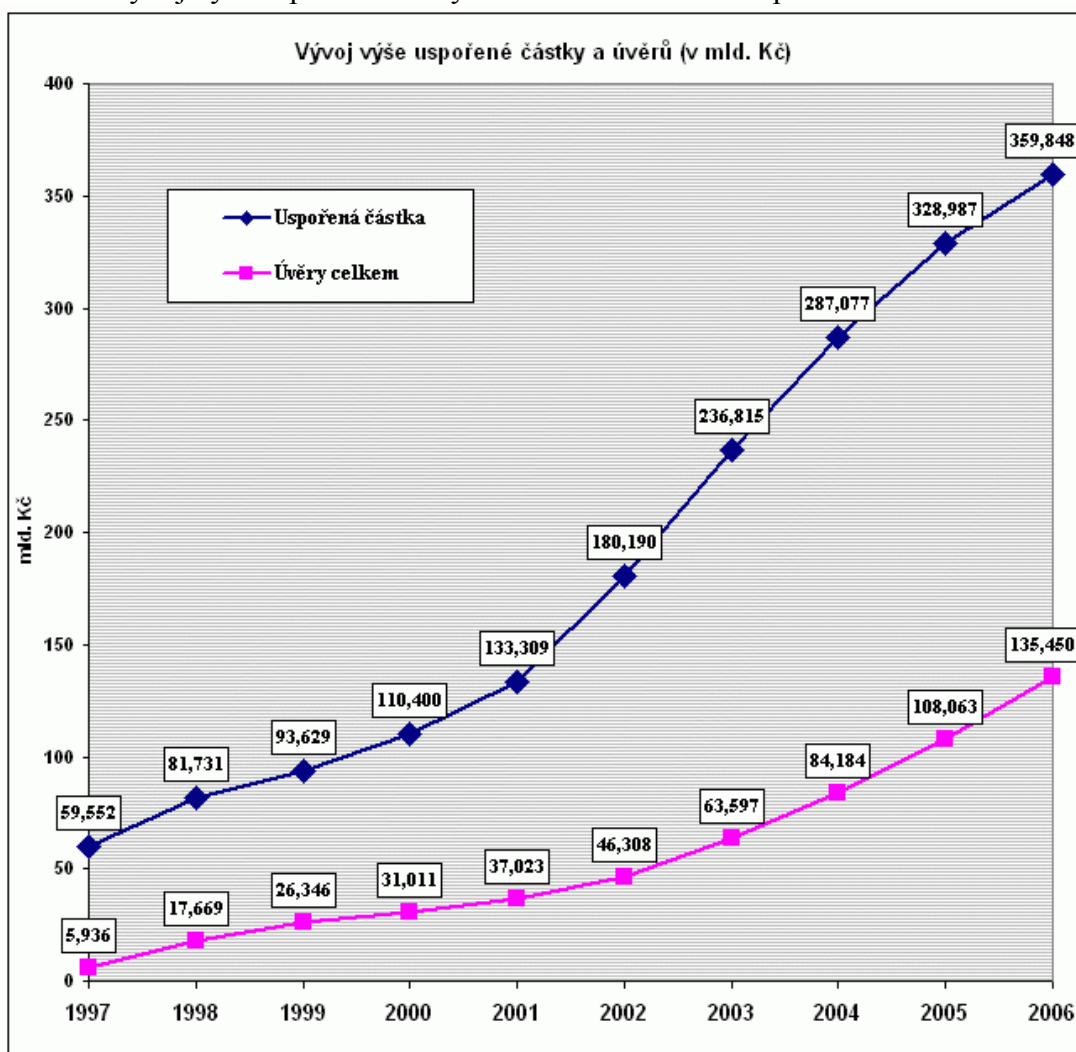
Nevýhody:

- 👎 hypotečním úvěrem se zadlužujeme na velmi dlouhou dobu;
- 👎 po dobu splácení nejsou podmínky fixní a může tak dojít ke zvýšení úrokové sazby a tím i k nárůstu splátek (úrokové riziko nebo ke změně státní finanční podpory);
- 👎 sankce v případě předčasného splacení v průběhu doby, během které platí fixní podmínky úvěru;
- 👎 úvěr většinou nepokryje celou cenu nemovitosti a pokud ano, jen za cenu vyšší úrokové sazby;
- 👎 nutná zástava nemovitosti a navíc vklad zástavního práva může trvat až 3 měsíce (závisí na příslušném katastrálním úřadě);
- 👎 v některých případech poměrně vysoké poplatky za poskytnutí úvěru a vedení úvěrového účtu.

3.2 Stavební spoření

Podle údajů stavebních spořitelen bylo v průběhu loňského roku uzavřeno celkem 516 tisíc nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 125 mld. Kč. Průměrná cílová částka u fyzických osob byla ve výši 236 tisíc Kč. Ve srovnání s rokem 2005 bylo uzavřeno o 86 tisíc nových smluv více, což představuje nové maximum v počtu nově uzavřených smluv od novely zákona o stavebním spoření, která s účinností od 1.1.2004 snížila maximální výši státní podpory stavebního spoření ze 4 500 na 3 000 Kč. Počet nově uzavřených smluv tak roste již třetím rokem za sebou. (data o nově uzavřených smlouvách za období 1997 – 2006 zobrazuje graf v příloze č. 7 a celkový vývoj stavebního spoření je zobrazen v příloze č. 8)

Graf č. 5: Vývoj výše uspořené částky a úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

Pro koho se hodí stavební spoření

Dá se říci, že stavební spoření je vhodné pro každého, kdo chce ukládat částku do 20 000,- Kč ročně. Stavební spoření je z hlediska výnosu těžko překonatelné. Pokud bychom chtěli dosáhnout vyššího výnosu ve fondech, museli bychom se pouštět do rizikovějších fondů.

Stavební spoření se nehodí pro toho, komu nevyhovuje doba spoření alespoň 6 let. Zde by bylo lepší použít fondy peněžního trhu. Obecně se hodí pro spoření menších částek než 1.666 Kč měsíčně (20.000 Kč ročně). Spoření vyšších částek není tolik výhodné, protože se na ně nevztahuje státní podpora.

Podobně jako v případě penzijního připojištění a životního pojištění je možné i stavební spoření použít jako součást rodinného portfolia. Tvoří konzervativní část se zajímavým výnosem, rizikovější část je možné složit z podílových fondů.

Výběr stavební spořitelny

Dříve, než se rozhodneme požádat stavební spořitelnu o poskytnutí přiděleného či překlenovacího úvěru, je vhodné se na celý úvěrový proces předem alespoň částečně připravit. Pokud před realizací zamýšleného investičního záměru doposud nemáme uzavřenou žádnou smlouvu o stavebním spoření, je účelné zahájit přípravy na získání úvěru výběrem stavební spořitelny, jejíž podmínky pro poskytnutí úvěru jsou pro nás nejpříznivější. Při porovnání nabídek pro poskytnutí úvěru je vhodné zohlednit především následující faktory:

- možnost poskytnutí úvěru pro námi zamýšlený účel;
- výše úroků z překlenovacího úvěru a z úvěru ze stavebního spoření;
- požadovaný způsob zajištění úvěru vzhledem k výši úvěru;
- postup spořitelny při sčítání úvěrového rizika;
- požadavky na úvěrovou bonitu žadatele, spoludlužníků či ručitelů;
- výše vlastního zůstatku na spořicímu účtu nutná pro přidělení cílové částky;
- výše poplatků za poskytnutí úvěru;
- rychlost vyřízení úvěru a požadavky na administrativní náročnost.

Které z uvedených hledisek považovat při výběru stavební spořitelny za rozhodující, nelze obecně říci, důležitost jednotlivých kritérií závisí na individuální situaci žadatele.

Výhody:

- 👉 úročení vkladů po celou dobu splatnosti;
- 👉 získání státní podpory – 25 % z ročních úspor až do výše 4 500,- Kč (smlouvy uzavřené do 31.12.2003); 15 % z ročních úspor až do výše 3 000,- Kč (smlouvy uzavřené od 1.1. 2004);
- 👉 spoření není omezeno věkem, každý člen rodiny může spořit a získat státní podporu;
- 👉 při rychlé potřebě peněz možnost získání překlenovacího úvěru;
- 👉 vysoká bezpečnost - úspory jsou ze zákona pojištěny a stavební spořitelny musí mít ke své činnosti povolení České národní banky, která také dohlíží na jejich činnost;
- 👉 výhodný úvěr - účastníci stavebního spoření mají nárok na výhodný úvěr ze stavebního spoření, úročený zpravidla 4 % - 6 %. Tato úroková sazba je po celou dobu fixní a úvěr je také možno kdykoli umořovat mimořádnými splátkami nebo předčasně splatit;
- 👉 pokud nebudeme čerpat úvěr, po 5-ti / 6-ti letech spoření si můžeme použít uspořenou částku na cokoli a případně získat i úrokové zvýhodnění.

Nevýhody:

- 👉 minimální doba trvání stavebního spoření (5 let / 6 let), pokud chcete pouze spořit a naspořené prostředky použít na cokoli;
- 👉 omezení roční výše státní podpory částkou 4 500,- / 3 000,- Kč u ročních vkladů nad 18 000,- / 20 000,- Kč;
- 👉 při ukončení stavebního spoření bez čerpání úvěru do pěti/šesti let od uzavření smlouvy ztráta záloh státní podpory;
- 👉 relativně vysoké úroky u překlenovacích úvěrů.

3.3 Úvěry od státu

Parametry jednotlivých úvěrů jsou uvedeny přehledně v následující tabulce.

Tabulka č.3: Srovnání úvěrů od státu

TYP PŮJČKY	ÚVĚR NA NOVOU BYTOVOU VÝSTAVBU	ÚVĚR PRO MLADÉ RODINY	ÚVĚR NA MODERNIZACI BYTU
vládní nařízení č.	97/2002 Sb.	616/2004 Sb.	28/2006 Sb.
max. výše úvěru (Kč)	200 000	300 000	150 000
úroková sazba	3%	2%	2%
max. doba splatnosti	10 let	20 let	10 let
splátka při max. úvěru (Kč)	1 931	1 518	1 380
začátek čerpání (od podpisu smlouvy)	do 2 let	do 2 let	do 1 roku
max. doba čerpání (od podpisu smlouvy)	do 3 let	do 3 let	do 2 let
věk žadatele	do 36 let - oba manželé	do 36 let - stačí jeden z manželů	do 36 let - stačí jeden z manželů
rodinný stav	bez omezení	manželé, nebo jednotlivec pečující o dítě	manželé, nebo jednotlivec pečující o dítě
použití u družstevního bytu	nelze	převod družstevního podílu	pouze modernizace a opravy
byt, dům	pouze výstavba	koupě i výstavba	pouze modernizace a opravy
limity velikosti bytu	ano	nejsou stanoveny	nejsou stanoveny

Zdroj: vlastní zpracování podle Státní fond rozvoje bydlení

Z uvedené tabulky, která podrobněji srovnává zkoumané parametry, jasně plyne, že nejvhodnějším úvěrem pro potřeby financování nové bytové výstavby je Úvěr pro mladé rodiny, na stránkách Státního fondu rozvoje bydlení též uváděný jako Úvěr 300. Tento typ úvěru nabízí nejvyšší maximální výši úvěru při velmi výhodné 2 % úrokové sazbě a s maximální dobou splatnosti 20 let. Hlavním nedostatkem tohoto úvěru však zůstává omezení věku žadatele do 36 let, tedy alespoň u jednoho z manželů, což může působit diskriminačním dojmem.

Úvěr je poskytován na základě úvěrové smlouvy mezi žadatelem – fyzickou osobou a Státním fondem rozvoje bydlení po splnění podmínek daných nařízením vlády a po zhodnocení bonity klienta, tj. jeho schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z úvěrové smlouvy. Závazek je zajišťován obvyklými nástroji, nejčastěji smlouvou o ručení a exekutorským zápisem, popř. kombinací nástrojů.

V roce 2005 Státní fond rozvoje bydlení uzavřel celkem 5 075 úvěrových smluv v objemu 1,464 mld. Kč.

Následující tabulka znázorňuje počet přijatých žádostí k úvěru pro mladé rodiny za období od 9.12.2004 do 31.12.2005 a také ukazuje počet uzavřených a zamítnutých žádostí.

Tabulka č.4: Úvěry pro mladé rodiny od 9.12.2004 – 31.12.2005

	Pracoviště Praha	Pracoviště Olomouc	Celkem
Přijaté žádosti	9 331	5 904	15 235
Počet uzavřených smluv o úvěru	4 326	2 664	6 990
Zamítnuté žádosti	1 267	622	1 889
Odstoupení žadatele od podané žádosti, Vyřazení žádosti pro nedodání podkladů	2 851	2 182	5 033
Nevyřízené žádosti – převod do roku 2006	887	436	1 323

Zdroj: Výroční zpráva státního fondu rozvoje bydlení za rok 2005

Poměrně zajímavé hodnoty přináší následující graf o účelu použití, který je v žádostech uváděn. Zcela zřejmá je dominance účelu na výstavbu s 57 % a významný je i účel koupě s 36 %. Narozdíl od úvěru na novou bytovou výstavbu lze u úvěru pro mladé rodiny využít i financování převodu členských práv, jež zastupuje 7 % žádostí.

Graf č. 6: Účel použití podle žádosti



Zdroj : Výroční zpráva státního fondu rozvoje bydlení za rok 2005

Z podaných 15 235 žádostí bylo 1 889 žádostí zamítnuto. Důvody zamítnutí jsou uvedeny v následující tabulce. Součet je vyšší, neboť u některých žádostí bylo více důvodů pro zamítnutí žádosti. Pod jinými důvody jsou zahrnuty případy žadatelů, z jejichž žádosti vyplynulo, že se nejedná o výstavbu, ale rekonstrukci objektu určeného k rekreaci nebo o přístavbu, vestavbu bez vzniku nové bytové jednotky, jak je požadováno nařízením vlády.

Tabulka č.5: Důvody zamítnutí žádosti k úvěru pro mladé rodiny

Důvody zamítnutí žádosti	
Stavební povolení vydané před 1.1.2000	361
Žadatel je vlastníkem bytu nebo rodinného domu	88
Žadatel ani jeho manžel/ka nesplňují věkový limit	75
Žadatel nežije v manželství a nepečuje o alespoň jedno nezletilé dítě	31
Žadatel nemá dostatek finančních prostředků na splácení úvěru	667
Jiné důvody	819

Zdroj: Výroční zpráva státního fondu rozvoje bydlení za rok 2005

Formulář žádosti o úvěr i ostatní potřebné formuláře si lze stáhnout přímo z internetových stránek SFRB (uvádím jej v příloze č. 6). Jelikož má tato instituce pouze dvě kanceláře, v Praze a Olomouci, doporučuje se podat žádost korespondenční cestou s tím, že podpisy se ověřují u notáře. Stejným způsobem pak lze provést i následující kroky : podpis úvěrové smlouvy a žádost o čerpání finančních prostředků.

Mimořádné splátky lze provést kdykoli a bez sankcí. U všech druhů úvěrů se vyžaduje zajištění úvěru alespoň jedním ručitelem či jiným způsobem. Lze podotknout, že stavební spořitelny takto nízké částky poskytují často bez zajištění.

3.4 Americká hypotéka

Ve srovnání s klasickým hypotečním úvěrem na nákup nemovitosti nabízí americká hypotéka nižší úvěr při vyšším úročení. Stejně jako u tradiční hypotéky se za americkou hypotéku ručí nemovitostí. Většina bank poskytuje úvěr do maximální výše 70 procent z hodnoty nemovitosti, nicméně není neobvyklé, že některé finanční ústavy na tuzemském trhu jsou ochotny půjčit až 90 procent z hodnoty nemovitosti.

Úvěry americké hypotéky jsou úročeny nižšími úrokovými sazbami než spotřebitelské úvěry. Sazby začínají na hranici 6 procent. Spotřebitelské úvěry startují o několik procentních bodů výše. Na rozdíl od spotřebitelských úvěrů, které mají splatnost zpravidla v řádu několika let, se hypotéka splácí déle.

Vyřídit americkou hypotéku trvá zhruba týden. Po této době může klient s penězi volně disponovat. Následující tabulka byla sestavena k datu 28.4.2007 a zachycuje hlavní charakteristiky vybraných amerických hypoték na našem trhu.

Tabulka č.6: Porovnání vybraných amerických hypoték

Banka	Produkt	Maximální výše úvěru	Fixace 1 rok (% p.a.)	Vedení účtu měsíčně
BAWAG bank	Neúčelový hypoteční úvěr amerického typu	90 % hodnoty nemovitosti	4,93	150 Kč
Citibank	Americká hypotéka	1 000 000 Kč	7,15	150 Kč
Česká spořitelna	Spotřebitelský hypoteční úvěr	90 % hodnoty nemovitosti	4,90	97 Kč
	Hotovostní hypoteční úvěr	90 % hodnoty nemovitosti	6,00	97 Kč
ČSOB	Americká hypotéka	70 % hodnoty nemovitosti	6,56	150 Kč
eBanka	Americká hypotéka	70 % hodnoty nemovitosti	6,47	150 Kč
GE MONEY BANK	Americká hypotéka	1 500 000 Kč	5,79	150 Kč
HVB Bank	Majordomus speciál	max. 60% tržní hodnoty zastavené nemovitosti	4,75	150 Kč
Hypoteční banka	Americká hypotéka	70 % hodnoty nemovitosti (max. 1 mil., resp 5 mil u klientů Hyp. banky, kteří již úvěr mají a řádně splácejí)	6,90	150 Kč
Komerční banka	Úvěr Garant	1 000 000 Kč (max. 70 % hodnoty nemovitosti)	7,02	80 Kč
Raiffeisenbank	Univerzál	30 000 000 Kč (max. 70 % hodnoty nemovitosti)	6,14	150 Kč
Volksbank CZ	Americká hypotéka	3 000 000 Kč (max. 60 % hodnoty nemovitosti)	5,70	100 Kč
Živnostenská banka	Hypoteční úvěr neúčelový	80 % hodnoty nemovitosti	6,19	150 Kč

Zdroj: Banky

Doklady ke schválení úvěru

Dokumenty o klientech

- občanský průkaz a druhý doklad totožnosti
- aktuální výpis z běžného účtu
- doložení příjmů (nejčastěji potvrzení o příjmu nebo dvě daňová přiznání orazítkovaná správcem daně a živnostenský list)

Doklady k nemovitosti:

- aktuální list vlastnictví
- snímek z katastrální mapy
- nabývací tituly
- odhad nemovitosti

Výhody:

- 👍 možnost získat velký objem prostředků na cokoliv;
- 👍 dlouhá doba splatnosti (až 30 let);
- 👍 nižší úrokové sazby než u klasických spotřebitelských půjček;
- 👍 u některých bank možnost předčasného splacení bez sankcí.

Nevýhody:

- 👎 úvěr musí být zajištěn nemovitostí;
- 👎 vyšší poplatky než u spotřebitelských půjček;
- 👎 zaplacené úroky lze odečíst od daňového základu jen při pořízení družstevního bytu;
- 👎 vyšší úrokové sazby než u klasických hypoték.

3.5 Bankovní spotřebitelské úvěry

Jedním z nejdůležitějších bodů při rozhodování o úvěru je úroková sazba. Spotřebitelské úvěry se vyznačují tím, že ji mají danou na celou dobu splácení. Tím se odlišují od hypoték, kde ovšem lze zvolit i fixaci na dobu shodnou s dobou její splatnosti (samozřejmě za cenu vyšší úrokové sazby), není to ale nic neobvyklého (ba naopak, je to standardem) u úvěrů ze stavebního spoření. Obecně bývá úroková sazba spotřebitelských půjček ze všech forem financování bydlení nejvyšší. Samozřejmostí je rovněž nižší objem finančních prostředků, které banky většinou u tohoto druhu úvěru poskytují. U sledovaných bank se jedná o rozmezí 150 000 – 1 000 000 Kč. Následující tabulka byla sestavena k datu 30.4.2007 a zachycuje hlavní charakteristiky vybraných spotřebitelských úvěrů na našem trhu.

Tabulka č.7: Porovnání vybraných spotřebitelských úvěrů

Banka	Produkt	Maximální výše úvěru	Úroková sazba	Vedení účtu měsíčně
Česká spořitelna	Spotřebitelský úvěr	není stanovena	8,50 %	49 Kč
ČSOB	Půjčka na cokoliv	500 000 Kč	10,90 %	30 Kč
eBanka	Spotřebitelský úvěr	500 000 Kč	8,90 %	50 Kč
GE Money Bank	Osobní půjčka Expres	200 000 Kč	9,90 %	40 Kč
HVB Bank	Individuální spotřebitelský úvěr	1 000 000 Kč	9,89 %	50 Kč
Komerční banka	Osobní úvěr	500 000 Kč	7,91 %	80 Kč
	Perfektní půjčka	150 000 Kč	14,90 %	0 Kč
Poštovní spořitelna	Spotřebitelský úvěr	500 000 Kč	8,90 %	33 Kč
Volksbank	Spotřebitelský úvěr	800 000 Kč	9,10 %	20 Kč
Živnostenská banka	Osobní účelový úvěr	700 000 Kč	9,30 %	50 Kč

Zdroj: Banky

Spotřebitelské půjčky se obvykle vyznačují kratší dobou splatnosti. Zatímco hypotéky lze splácet obvykle až 30 let, úvěr ze stavebního spoření také v řádu desítek let, spotřebitelské úvěry nejčastěji po dobu do 10 let. Předčasné splacení ovšem nebývá nijak sankcionováno, podobně jako u úvěrů ze stavebního spoření. V tomto směru překonává hypoteční úvěry, které lze bez sankcí splatit zpravidla pouze v období změny fixace úrokových sazeb.

Velkou překážkou hypotečních úvěrů (vyjma o něco dražších amerických hypoték) a stavebního spoření je jejich přísně vymezená účelovost. Tak například klasickou hypotéku lze využít k financování družstevního bydlení - potřebujete ale jinou nemovitost, kterou dáte bance do zástavy. Oproti tomu spotřebitelské úvěry lze většinou využít ke klasickému pořízení či rekonstrukci domu nebo bytu dále pak k pořízení členského podílu v bytovém družstvu, koupi pozemku, garáže, rekreačního zařízení či vybavení bytu.

Při žádosti o úvěr musíte prokázat své příjmy a případně příjmy spolužadatelů, spoludlužníků a ručitelů předložením většinou **těchto dokladů**. Některé banky vyžadují

jen některé. Nejlepší je se informovat přímo u banky, u které si žadatel chce vzít spotřebitelský úvěr.

- potvrzení zaměstnavatele o průměrné výši čistého měsíčního příjmu za poslední 3 měsíce vč. potvrzení, že nejste ve zkušební lhůtě a není s vámi vedeno jednání o ukončení pracovního poměru;
- výplatní pásky za poslední 3 měsíce potvrzené zaměstnavatelem (razítko a podpis), kdy rozhodující pro doložení výše příjmu je minimální měsíční příjem;
- prokázání minimálního měsíčního příjmu na účtu u banky za poslední 3 měsíce, pokud z výpisu lze jednoznačně vyčíst původ platu (mzda, důchod, výživné, nájemné apod.);
- většinou dva doklady za účelem prokázání totožnosti.

Žadatel s podnikatelskými příjmy (pouze fyzická osoba) k žádosti přikládá:

- a)** kopii Přiznání k dani z příjmů fyzických osob za uplynulý kalendářní rok (typ B a současně potvrzení o zaplacení daně z příjmu ve výši uvedené v daňovém přiznání.
- b)** nebo lze přiložit kopii daňového přiznání předaného na finanční úřad a potvrzeného originálním razítkem na straně s vyčíslenou daňovou povinností.

Výhody:

- 👍 rychlý zdroj finančních prostředků;
- 👍 není většinou nutno dokládat účel použití.

Nevýhody:

- 👎 vyšší úrokové sazby a vysoké poplatky vzhledem k výši úvěru;
- 👎 většinou krátká doba splatnosti.

Souhrn nedostatků současného stavu

Z provedené analýzy vyplynuly tyto základní nedostatky:

- po dobu splácení hypotečního úvěru nejsou podmínky fixní a může tak dojít ke zvýšení úrokové sazby a tím i k nárůstu splátek (může dojít ke zkreslení při výpočtu celkových splátek – nelze odhadnout úrok po uplynutí fixace);
- různé produkty, mají různou maximální dobu splatnosti, což může vést ke zkreslení výsledných dat, protože není zohledněna časová hodnota peněz;
- maximální hodnota, zapůjčených prostředků bývá u jednotlivých produktů různá, a proto se produkty musí kombinovat (nemohu např. porovnat 100 % hypotéku se 100 % úvěrem ze stavebního spoření);
- velká diferenciací úroků u jednotlivých produktů (např. spotřebitelské úvěry 7,9 – 14,9 % p.a.) a jistá nepřehlednost v nabídkách finančních institucí (např. produkt americká hypotéka spotřebitelská od České spořitelny má sice výhodný úrok 4,8 % p.a., ale jedná se o účelový úvěr) – banky často reklamují sazby, na které „běžný klient“ nedosáhne, anebo jsou pouze pro fixaci na jeden rok;
- omezující kritéria, zejména věk žadatele, pro poskytnutí úvěrů od státu;
- minimální doba trvání stavebního spoření (6 let) a přísná kritéria pro získání úvěru ze stavebního spoření (naspořeno 40 % cílové částky, smlouva uzavřená alespoň 24 měsíců a dosažení bodového ohodnocení);
- omezení roční výše státní podpory u stavebního spoření částkou 3 000,- Kč u ročních vkladů nad 20 000,- Kč;
- do výpočtu finanční náročnosti jednotlivých produktů musí být započítány úhrady za zprostředkování úvěru a zároveň poplatky za celou dobu splácení;
- při výpočtu jsem nucen uvažovat, že výše poplatků za vedení úvěrových účtů a výše dalších úhrad spojených se splácením úvěru je po celou dobu trvání úvěru neměnná, stejně tak jako výše státní podpory u stavebního spoření;
- velké množství produktů financování bydlení na trhu mě nutí k subjektivnímu výběru, a proto se budu dále zabývat pouze instrumenty České spořitelny, a.s..

4 Návrh financování bydlení v nové bytové výstavbě

V souvislosti s naplněním cílů diplomové práce aplikuji nejrozšířenější formy financování pořízení bydlení na modelovém příkladě. V rámci modelového příkladu uvádím základní předpoklady výpočtu. Závěrem kapitoly shrnuji zjištěné poznatky a upozorňuji na specifika jednotlivých produktů.

Manželé Eva (28) a Jaroslav (30) bydlí v pronajatém jednopokojovém bytě v Brně za velmi výhodných podmínek, a to za 6 000,- Kč měsíčně včetně inkasa. Eva pracuje jako celní deklarantka s měsíčním čistým příjmem 13 000,- Kč. Jaroslav pracuje jako marketingový ředitel v menší soukromé firmě a jeho čistý měsíční příjem činí 19 000,- Kč. Manželský pár je bezdětný. Oba manželé nejsou ve zkušební ani výpovědní lhůtě, jejich zaměstnání je stabilní

V době, kdy se stěhovali do pronajatého bytu, potřebovali si koupit základní vybavení – koberce, postel, ledničku apod. Jelikož neměli vlastní finanční prostředky, využili nabídky České spořitelny a jejího spotřebitelského úvěru. Tento úvěr byl tak lákavý, a na první pohled výhodný, že si Eva s Jaroslavem pořídili další úvěr a koupili starší auto. Po dvou letech splácení je zůstatek dluhu stále ještě 68 000,- Kč a měsíční splátka 3 000,- Kč (úrok z úvěru 10,5% p.a.). Problém se splácením spotřebitelského úvěru nenastal. Každý má u České spořitelny svůj spořicí účet, jehož součástí je kontokorent ve výši 20 000,- Kč a je stále k dispozici. Stavební spoření nevyužívá v současné době ani jeden z manželů. Manželé si za poslední dva roky vytvořili z úspor „finanční rezervu“ ve výši 80 000,- Kč.

Až dosud bylo s bydlením vše v pořádku, ale majitelce bytu dorostly vlastní děti, a proto potřebuje byt uvolnit (v pronajatém bytě musíme s touto situací dříve či později počítat).

Souhrnné údaje o rodině:

- měsíční čistý příjem **32 000,- Kč**,
- výše úspor = **80 000,- Kč**; (tyto budou použity na vybavení domácnosti, popř. na placení zálohy na koupi bytu, jako finanční rezervu apod.),
- rodina požaduje úvěr ve výši **1 420 000,- Kč**,
- mají další závazek – spotřebitelský úvěr s měsíční splátkou **3 000,- Kč**,
- úvěr bude zajištěn zástavním právem ke kupované nemovitosti,

- doposud neměli problém se splácením svých půjček, a proto nemají záznam v registru dlužníků,
- oba manželé nejsou ve zkušební ani výpovědní lhůtě, jejich zaměstnání je stabilní.

Tabulka č.8: Údaje o měsíčních příjmech a výdajích žadatelů

Příjmy domácnosti	
Výše čistého měsíčního příjmu žadatele	19 000,- Kč
Výše čistého měsíčního příjmu manželky	13 000,- Kč
MĚSÍČNÍ PŘÍJMY CELKEM:	32 000,- Kč
Budoucí náklady na domácnost (po pořízení nemovitosti)	
Celkové „provozní“ výdaje domácnosti (potravin y a nápoje / odívání, obuv / zájmy, vzdělávání apod.)	4 500,- Kč
Spoření – investice (stavební spoření, penzijní připojištění apod.)	200,- Kč
Automobil (poh.hmoty, údržba, garáž)	1 000,- Kč
Výdaje na dopravu (ostatní doprava)	500,- Kč
Náklady na bydlení	
Běžné fixní náklady (TV, internet, pojištění dom., majetku)	600,- Kč
Běžné variabilní náklady (telefon, plyn, elektřina, teplo)	2 600,- Kč
Splátky úvěrů	
Splátky jiných úvěrů u ČS	3 000,- Kč
Jiné	
Platby pojistného (životní, úrazové, nemovitosti)	600,- Kč
MĚSÍČNÍ VÝDAJE CELKEM	13 000,- Kč

V současné době mají:	Kontokorenty k účtům	Souhrnný limit
		40 000,- Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora

Požadavek

Koupit si vlastní byt 2+kk v hodnotě cca 1,5 milionu korun. Tento požadavek je možné uspokojit bytem o velikosti 2+kk a výměře 44,7 m² v novém bytovém domě „Na Panence“ v městské části Brno – Líšeň.

Tento byt je součástí developerského projektu na kterém se podílí realitní skupina REAL SPEKTRUM, a.s. ve spolupráci s investorem ABD Group, a.s.. V současné době je v rámci I. etapy na prodej 145 atraktivních bytových jednotek různých typů a velikostí (1+kk až 4+kk s balkony, terasami a garážovými stáními) a zahajuje se II. etapa prodeje se 44 bytovými jednotkami. Bytové domy se budou nacházet v zajímavé lokalitě v dosahu MHD, 15 minut jízdy z centra Brna. Pro srovnání uvádím v příloze č. 11 seznam všech rozestavěných projektů nové bytové výstavby na území města Brna, které mi poskytl Odbor dispozic s majetkem Magistrátu města Brna a dále pak v příloze č. 13 uvádím podrobněji další developerské projekty na území městské části Brno – Líšeň.

Bytový dům Na Panence

Lokalita: městská část Brno – Líšeň, v území zvaném Na Panence mezi ulicemi Sedláčkova a Novolíšeňská na okraji panelové bytové zástavby.

Popis: Integrované bytové domy jsou navrženy se suterénními plochami pro parkování, se sedmi až devíti nadzemními podlažími a s posledním ustupujícím nadzemním podlažím. Bloky jsou tedy výsledně s osmi, devíti nebo desíti nadzemními podlažími. Objekty jsou rozděleny do tří sekcí s orientací klidových částí domů do vnitrobloku tvořeného z celkem dvanácti bloků seskupených do tří sekcí.

Investor: ABD Group a.s., Masarykova 118, Modřice
Prodej: kanc.Křenová 52, Tel: 538728901, 724369047,
www.abdgroup.cz

Stav projektu: zahájení výstavby 7/2006 – dokončení 4/2008

Plocha bytů: od 25 do 80 m² o vel. 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk

Cena bytů: od 850 tis. Kč

Obsazenost: v prodeji



Vizualizace bytových domů „Na Panence“ Zdroj: www.realspektrum.cz

LÍŠEŇ - BYTOVÝ DŮM "NA PANENCE"

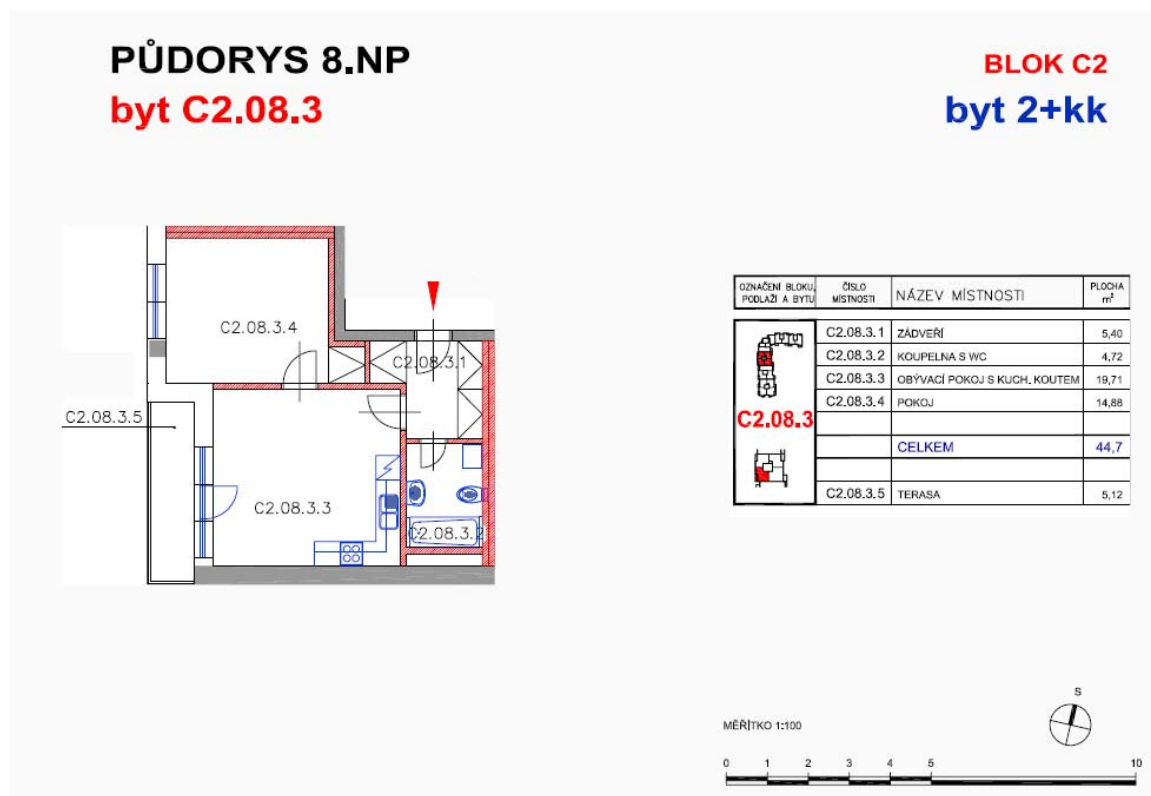
Na webových stránkách společnosti Real Spektrum, a.s. si lze vyhledat základní informace o nových bytech, včetně jejich ploch, cen a půdorysů.

Tabulka č.9: Údaje o konkrétním bytu

Byt:	C2-08-3
Podlaží:	8
Dispozice:	2+kk
Plocha bytu:	44.7 m ²
Plocha terasy:	5.12 m ²
Etapa:	I
Cena:	1 418 519 Kč
Stav:	volný byt

Zdroj: www.realspektrum.cz

Navržený byt bude sloužit manželům jako tzv. „startovací bydlení“. Plánek půdorysu přibližuje budoucí podobu nového bytu na němž můžeme ocenit velmi vhodné dispoziční uspořádání včetně propojení obývací části s kuchyní, která je doplněna vstupem na terasu.



Zdroj: www.realspektrum.cz

Pro klienty jsem navrhl možnosti financování jejich bytové potřeby následujícími způsoby:

- Hypotečním úvěrem
- Kombinací úvěru ze stavebního spoření a úvěru pro mladé rodiny
- Kombinací hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření
- Kombinací hypotečního úvěru a úvěru pro mladé rodiny
- Kombinací hypotečního úvěru a spotřebitelského úvěru
- Kombinací americké hypotéky a úvěru pro mladé rodiny

4.1 Hypoteční úvěr

Prvním navrženým produktem pro financování vybraného bytu je hypoteční úvěr na 100 % hodnoty kupované nemovitosti. Největší výhodou této varianty je právě fakt, že banka je ochotna klientům poskytnout úvěr v plné výši. Nemusíme tedy kombinovat produkt s dalšími možnými způsoby financování. Klienti si přejí fixaci na 3 roky a rozhodli se pro splatnost 25 let. Vzhledem ke skutečnosti, že oba manželé mají své spořicí účty u České spořitelny, u které rovněž čerpali spotřebitelský úvěr, ve všech variantách financování vybírám produkty právě této finanční instituce. Úroková sazba hypotečního úvěru nabízená bankou je pro tříletou fixaci 4,59 % p.a. Poplatek za vedení účtu je 150,- Kč měsíčně a jednorázový poplatek za zpracování je 12 780,-Kč.

Tabulka č.10: Financování hypotečním úvěrem

Hypoteční úvěr 100%	
Výše úvěru	1 420 000,- Kč
Doba trvání úvěru	25 let
Doba fixace úrokové sazby	3 roky
Úroková sazba	4,59 % p.a.
Výše měsíční splátky	8 017,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	12 780,- Kč
Celkem zapláceno za vedení účtu	45 000,- Kč
Celkově zaplacené úroky z úvěru	985 176,- Kč
Daňová úspora za celou dobu splácení úvěru	197 035,- Kč
Celkové náklady	2 462 956,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory (poplatky + úroky – daňová úspora)	2 265 921,- Kč
Koeficient navýšení	59,57 %

Zdroj: vlastní zpracování autora, výpočty provedeny s využitím hypokalkulačky EXPA 4/2007

Data uvedená v tabulce byla vypočtena hypokalkulačkou EXPA 4/2007, jejímž autorem je Mgr. Petr Syrový. Hypokalkulačku mají k dispozici externí partneři České spořitelny, a.s. a její výsledná data jsou ilustrativní a nezávazná. Z tabulky plyne, že měsíční zatížení manželů by bylo ve výši **8 017,- Kč**, po dobu 25 let.

4.2 Kombinace úvěru ze stavebního spoření a úvěru pro mladé rodiny

Pokud se rozhodneme pro úvěr ze stavebního spoření zřejmě budeme nuceni tento produkt zkombinovat s dalším nástrojem financování bydlení. Je tomu tak proto, že drtivá většina stavebních spořitelen akceptuje jako krytí svého úvěru jen určité procento z hodnoty nemovitosti, kterou klient nabízí jako zajištění úvěru. Pokud je znalecký posudek vyhotoven znalcem České spořitelny, pak je to 80 % hodnoty kupované nemovitosti. Do kombinace k úvěru ze stavebního spoření jsem vybral úvěr pro mladé rodiny poskytovaný Státním fondem rozvoje bydlení.

Jak jsem uvedl již v úvodu modelového příkladu ani jeden z manželů nemá v současné době uzavřeno stavební spoření. Proto je v případě, že by se manželský pár rozhodl čerpat úvěr ze stavebního spoření, resp. překlenovací úvěr nezbytné nejdříve uzavřít smlouvu o stavebním spoření.

K čerpání úvěru ze stavebního spoření u Stavební spořitelny České spořitelny je nutné splňovat následující podmínky:

- uzavřená smlouva o stavebním spoření alespoň 24 měsíců;
- ke dni hodnocení pro příslušný kalendářní měsíc zůstatek účtu minimálně 40 % cílové částky;
- bodové hodnocení smlouvy o stavebním spoření účastníka ke dni hodnocení pro příslušný kalendářní měsíc dosáhlo stanovené výše dané sdělením

Z výše uvedených bodů plyne, že klient nemá ihned po uzavření smlouvy možnost čerpat tento druh úvěru, a proto musí využít úvěr překlenovací. Tento lze čerpat kdykoliv po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Stavební spořitelna České spořitelny nabízí dva druhy překlenovacích úvěrů: TREND a HYPO TREND. Z důvodu delší možnosti splatnosti a vhodnějších úrokových sazeb jsem vybral produkt HYPO TREND. Tento produkt nabízí splatnost až 28 let. Výše překlenovacího úvěru - 1 120 000,- Kč, odpovídá výši cílové částky. Úhrada za poskytnutí je ve výši 1 % z výše překlenovacího úvěru, maximálně však 9 500,- Kč. Zajištění úvěru je kupovanou nemovitostí. Měsíční platba je nastavena na 0,52 % z cílové částky, v našem případě budou měsíční splátky tedy **5 824,- Kč**. Úroková sazba u překlenovacího úvěru je variabilní (pevná pouze na 3 roky) 3,95 % p.a.. Úroková sazba u úvěru ze stavebního spoření je pevná 4,75 % p.a. po celou dobu splácení. Vedení účtu je 285,- Kč za rok.

Tabulka č.11: Překlenovací úvěr s následným úvěrem ze stavebního spoření

Stavební spoření	
Cílová částka = výše překlenovacího úvěru	1 120 000,- Kč
Doba spoření = doba překl.úvěru	15 let
Vklady celkem	365 682,- Kč
Úhrady celkem (poskytnutí, vedení)	23 560,- Kč
Uspořená částka	452 207,- Kč
Překlenovací úvěr	
Měsíční platby	5 824,- Kč
- z toho splátka úroků překlenovacího úvěru	3 758,- Kč
- z toho pravidelné spoření	2 066,- Kč
Úroková sazba	3,95 % p.a.
Zaplaceno na úrocích celkem	665 166,- Kč
Úvěr ze stavebního spoření	
Výše úvěru	667 793,- Kč
Měsíční platby	5 824,- Kč
Doba splácení	13 let
Úroková sazba	4,75 % p.a.
Úhrady za vedení účtu	3 705,- Kč
Na úrocích splaceno	225 758,70 Kč
Celkem – Stavební spoření	
Celkové výdaje za celou dobu splácení	1 951 664,70 Kč
- z toho celkově zaplacené úroky z úvěrů	890 924,70 Kč
Daňová úspora za celou dobu splácení úvěrů	178 184,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	1 773 480,70 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování autora, výpočty provedeny s využitím simulace stavebního spoření
www.burinka.cz*

Uvedená tabulka podrobněji shrnuje celý průběh stavebního spoření i s poskytnutými úvěry. Po uzavření smlouvy o stavebním spoření je poskytnut překlenovací úvěr ve výši 1 120 000,- Kč, z něhož jsou po dobu 15 let spláceny pouze úroky společně s pravidelnou platbou na stavební spoření. Po uplynutí této doby

spořitelna poskytne úvěr ze stavebního spoření, který je splácen 13 let. Měsíční platba i nadále zůstává ve výši 5 824,- Kč.

Tabulka č.12: Úvěr pro mladé rodiny spolu s kombinací

Úvěr pro mladé rodiny	300 000,- Kč
Doba splatnosti úvěru pro mladé	20 let
Úroková sazba	2 % p.a.
Doba fixace úrokové sazby	20 let
Měsíční splátka	1 518,- Kč
Celkové úroky z úvěru pro mladé	64 320,- Kč
Celkem – kombinace úvěrů	1 420 000,- Kč
Celkové náklady na stavební spoření po odečtení daňové úspory	1 773 480,70 Kč
Celkové náklady na úvěr pro mladé	364 320,- Kč
Celkové náklady na oba produkty po odečtení daňové úspory	2 137 800,70 Kč
Koeficient navýšení	50,55 %

Zdroj: vlastní zpracování autora

Dofinancování potřebných finančních prostředků úvěrem od státu je velmi výhodné. Nabízená 2 % roční úroková sazba z úvěru hledá na trhu jen těžko konkurenci. Měsíční splátka v součtu obou kombinací činí po dobu 20 let **7 342,- Kč**. Následně je úvěr pro mladé rodiny splacen a klienti splácí pouze úvěr ze stavebního spoření ve výši **5 824,- Kč** měsíčně po dobu dalších osmi let.

4.3 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Jelikož ani jeden z manželů nemá uzavřené stavební spoření, navrhuji uzavřít alespoň jednu smlouvu o stavebním spoření s měsíční úložkou 1 670,- Kč. V tomto případě bude totiž součet ročních úložek 20 040,- Kč a tudíž bude dosažena maximální výše státní podpory (15 % z částky 20 000,- Kč) tj. 3 000,- Kč ročně. Stavební spoření bude uzavřeno s cílovou částkou 290 000,- Kč, a po šestileté spořicí části bude manželům poskytnut úvěr ze stavebního spoření.

Tabulka č.13: Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Hypoteční úvěr	1 420 000,- Kč
Doba trvání úvěru	25 let
Doba fixace úrokové sazby	3 roky
Úroková sazba	4,59 % p.a.
Výše měsíční splátky po 6 let	8 017,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	12 780,- Kč
Mimořádná splátka po 6 letech	290 000,- Kč
Výše měsíční splátky po 6 letech	6 090,- Kč
Celkem zapláceno za vedení účtu	45 000,- Kč
Celkově zaplacené úroky z úvěru	835 730,- Kč
Daňová úspora za celou dobu splácení HÚ	167 146,- Kč
Celkové náklady na hypoteční úvěr	2 023 524,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory (poplatky + úroky – daňová úspora)	1 856 378,- Kč
Stavební spoření	
Měsíční úložka	1 670,- Kč
Vklady celkem	121 910,- Kč
Úhrady celkem	4 895,- Kč
Celkem zapláceno	126 805,- Kč
Úvěr ze stavebního spoření	
Výše úvěru	148 599,30 Kč
Úhrady za vedení účtu	2 850,- Kč
Měsíční platby	1 595,- Kč
Doba splácení	10 let
Na úrocích splaceno	37 988,40 Kč
Celkem zapláceno	189 437,70 Kč
Daňová úspora za celou dobu splácení úvěru	7 597,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	181 840,70 Kč
Součet nákladů ze všech produktů	2 165 023,70 Kč
Koeficient navýšení	52,47 %

Zdroj: vlastní zpracování autora, výpočty provedeny s využitím hypokalkulačky EXPA 4/2007

Manželé budou tedy v počátku financování čerpat hypoteční úvěr na 100 % hodnoty kupované nemovitosti. Měsíční splátka tohoto úvěru bude po dobu šesti let ve výši **8 017,- Kč**. Současně bude pravidelně měsíčně ukládáno **1 670,- Kč** na stavební spoření. Celkové zatížení „rodinného rozpočtu“ bude tedy po dobu šesti let **9 687,- Kč**.

Při splnění podmínek pro čerpání úvěru ze stavebního spoření u Stavební spořitelny České spořitelny (podrobněji kap. 4.2) bude cílová částka dofinancována právě úvěrem ze stavebního spoření, konkrétně ve výši 148 599,30 Kč. Následně bude provedena mimořádná splátka hypotečního úvěru 290 000,- Kč.

Úvěr ze stavebního spoření bude mít splatnost 10 let s úrokovou sazbou 4,75 % p.a.. Dalších deset let budou manželé tedy splácet měsíční splátku z úvěru ze stavebního spoření ve výši **1 595,- Kč** a současně sníženou splátku hypotečního úvěru ve výši **6 090,- Kč**. V součtu obou položek to tedy bude **7 685,- Kč** měsíčně.

Konečně poslední fází po splacení úvěru ze stavebního spoření bude devítileté období splátek samotného hypotečního úvěru ve výši **6 090,- Kč** měsíčně.

4.4 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru pro mladé rodiny

Podobně jako tomu bylo v kap.4.2 i zde počítám s maximální výší úvěru pro mladé rodiny a zbytek potřebných financí navrhuji čerpat tentokrát z hypotečního úvěru. Doba splatnosti hypotečního úvěru bude pro lepší srovnání opět 25 let. Vzhledem k tomu, že hypotéka již není na 100 % hodnoty nemovitosti, ale pouze cca na 80 %, Česká spořitelna klientům nabízí o 0,2 % výhodnější úrok z hypotečního úvěru – tedy 4,39 % p.a. s fixací na 3 roky.

Tabulka č.14: Kombinace hypotečního úvěru a úvěru pro mladé rodiny

Úvěr pro mladé rodiny	300 000,- Kč
Měsíční splátka	1 518,- Kč
Doba splatnosti úvěru pro mladé	20 let
Úroková sazba	2 % p.a.
Doba fixace úrokové sazby	20 let
Celkové úroky z úvěru pro mladé	64 320,- Kč
Celkové náklady na úvěr pro mladé	364 320,- Kč

Hypoteční úvěr	1 120 000,- Kč
Doba trvání úvěru	25 let
Doba fixace úrokové sazby	3 roky
Úroková sazba	4,39 % p.a.
Výše měsíční splátky	6 194,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	10 080,- Kč
Celkem zapláceno za vedení účtu	45 000,- Kč
Celkově zaplacené úroky z úvěru	738 259,- Kč
Daňová úspora za celou dobu splácení hypotečního úvěru	147 652,- Kč
Celkové náklady na hypoteční úvěr	1 913 339,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory (poplatky + úroky + pojistné – daňová úspora)	1 765 687,- Kč
Celkem – kombinace úvěrů	1 420 000,- Kč
Náklady celkem (vč. úvěru od státu)	2 130 007,- Kč
Koeficient navýšení	50 %

Zdroj: vlastní zpracování autora, výpočty provedeny s využitím hypokalkulačky EXPA 4/2007

Měsíční splátka u této varianty je **7 712,- Kč** po dobu 20 let. Poté mají klienti splacen úvěr pro mladé rodiny a následně po dobu pěti let splácejí pouze **6 194,- Kč** měsíčně.

4.5 Kombinace hypotečního a spotřebitelského úvěru

Vzhledem k nižším nabízeným úrokovým sazbám z hypoték, které nejsou poskytovány na 100 % hodnoty nemovitosti jsem se rozhodl i pro kombinaci hypotéka 85%, spotřebitelský úvěr 15 %. Česká spořitelna má ve své nabídce účelový spotřebitelský úvěr, který je poskytovaný bezhotovostně na soukromé účely mimo jiné např.:

- nákup nemovitosti (rodinné domy, byty, chaty, chalupy, garáže, pozemky apod.) do vlastnictví klienta;
- úhradu nákladů spojených s modernizací bytu či domu;
- nákup spotřebních předmětů (úhrady nákladů za dodávku zboží a jeho instalaci), včetně nových i ojetých automobilů atd..

Výhodou tohoto úvěru je operativní a časově nenáročné řešení pro úhradu širokého spektra nákladů osobní spotřeby, a to i formou postupného čerpání úvěru. Poplatek za schválení a poskytnutí úvěru je 0,8 % jeho výše, minimálně však 400,- Kč, max. 7 000,- Kč. V našem případě tedy 1 760,- Kč. Dále jsou hrazeny poplatky za správu a vedení úvěru 49,- Kč měsíčně. Maximální doba splácení je 10 let a bude plně využita. Úvěr bude čerpán ve výši 220 000,- Kč (jeho minimální výše je 100 000,- Kč). Úroková sazba je však poněkud vyšší, 8,50 % p.a.

Parametry hypotečního úvěru se od předchozích variant financování liší v jeho výši, 1 200 000,- Kč a nižší úrokovou sazbou 4,39 % p.a.. Výše jeho měsíční splátky bude **6 637,- Kč**, k čemuž je nutno připočíst splátku spotřebitelského úvěru. Ten bude splácen po dobu deseti let pravidelnými měsíčními splátkami ve výši **2 748,- Kč**, přičemž k úhradě úvěru lze kdykoliv složit mimořádnou splátku.

Výsledné zatížení rodinných financí bude představovat částku **9 385,- Kč** měsíčně po dobu deseti let. Následně po splacení spotřebitelského úvěru bude nutno hradit pouze splátku hypotečního úvěru, tedy **6 637,- Kč** měsíčně po dobu dalších patnácti let. Konkrétní parametry obou poskytnutých úvěrů společně s částkami zachycuje následující tabulka.

Tabulka č.15: Kombinace hypotečního a spotřebitelského úvěru

Hypoteční úvěr	1 200 000,- Kč
Doba trvání úvěru	25 let
Doba fixace úrokové sazby	3 roky
Úroková sazba	4,39 % p.a.
Výše měsíční splátky	6 637,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	10 800,- Kč
Celkem zapláceno za vedení účtu	45 000,- Kč
Celkově zaplacené úroky z úvěru	790 992,- Kč
Daňová úspora za celou dobu splácení hypotečního úvěru	158 198,- Kč
Celkové náklady na hypoteční úvěr	2 046 792,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory (poplatky + úroky + pojistné – daňová úspora)	1 888 594,- Kč
Spotřebitelský úvěr	220 000,- Kč
Doba splatnosti	10 let
Úroková sazba	8,5 % p.a.
Měsíční splátka	2 748,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	1 760,- Kč
Celkem zapláceno za vedení účtu	5 880,- Kč
Celkově zaplacené úroky z úvěru	109 760,- Kč
Daňová úspora za celou dobu splácení spotřebitelského úvěru	0,- Kč
Celkové náklady na spotřebitelský úvěr	337 400,- Kč
Celkem – kombinace úvěrů	1 420 000,- Kč
Náklady celkem (vč. hypotečního úvěru)	2 225 994,- Kč
Koeficient navýšení	56,76 %

Zdroj: vlastní zpracování autora, výpočty provedeny s využitím hypokalkulačky EXPA 4/2007 a kalkulátoru spotřebitelských úvěrů www.csas.cz

4.6 Kombinace americké hypotéky a úvěru pro mladé rodiny

Pro zkompletování nejpoužívanějších nástrojů financování bydlení uvádím i americkou hypotéku. V nabídce České spořitelny jsou hned dva produkty tohoto druhu, americká hypotéka spotřebitelská a americká hypotéka hotovostní. Základní rozdíl spočívá v tom, že americká hypotéka spotřebitelská je **účelový** úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti určený k financování specifických záměrů, kdežto americká hypotéka hotovostní je **bezúčelový** hotovostní úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, jehož finanční prostředky jsou převedeny přímo na účet klienta či vyplaceny v hotovosti bez dokládání účelu úvěru.

Rozhodl jsem se pro financování americkou hypotékou hotovostní, ke které kombinuji úvěr od státu. Podrobnější data o úvěru pro mladé v tabulce detailněji neuvádím, protože jsou stejná jako v kap. 4.2.

Tabulka č.16: Kombinace americké hypotéky a úvěru pro mladé rodiny

Úvěr pro mladé rodiny	300 000,- Kč
Měsíční splátka	1 518,- Kč
Americká hypotéka	1 120 000,- Kč
Doba splatnosti	20 let
Úroková sazba	6,0 % p.a.
Doba fixace úrokové sazby	20 let
Měsíční splátka	8 093,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	9 500,- Kč
Celkem zapláceno za vedení účtu	23 280,- Kč
Celkově zaplacené úroky z úvěru	822 320,- Kč
Daňová úspora za celou dobu splácení úvěru	0,- Kč
Celkové náklady na americkou hypotéku	1 975 100,- Kč
Celkem – kombinace úvěrů	1 420 000,- Kč
Náklady celkem (vč. úvěru od státu)	2 339 420,- Kč
Koeficient navýšení	64,75 %

Zdroj: vlastní zpracování autora, výpočty provedeny s využitím kalkulatoru spotřebitelských úvěrů www.csas.cz

Základní parametry americké hypotéky hotovostní představuje minimální výše úvěru 150 000,- Kč (maximální výše úvěru je omezena hodnotou nemovitosti a schopností klienta splatit bance úvěr za sjednaných podmínek). Úvěr se poskytuje maximálně do 90 % hodnoty nemovitosti stanovené bankou na základě ocenění smluvního znalce České spořitelny. Maximální doba splatnosti úvěru představuje 20 let a v modelové variantě je s ní počítáno. Úroková sazba 6,0 % p.a. je pevná a garantovaná po celou dobu splatnosti úvěru. Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru je 0,8 % z hodnoty úvěru (min. 9500,- Kč, max. 25 000,- Kč) v tomto příkladu tedy spodní hranice 9 500,- Kč. Poplatek za správu a vedení úvěru činí 97,- Kč měsíčně

Měsíční splátka úvěru pro mladé zůstává na stejné úrovni jako v předešlých variantách v kterých se s ní kalkulovalo, tedy **1 518,- Kč**. Americká hypotéka je splácena částkou **8 093,- Kč** měsíčně. V součtu obou kombinací činí měsíční splátky **9 611,- Kč** po dobu 20 let. Přestože úroková sazba u americké hypotéky je nastavena poněkud výše, má i tento produkt své výhody, jakými jsou:

- garantovaná úroková sazba pevná po celou dobu splatnosti úvěru;
- doba splatnosti až 20 let umožňuje snížení finančního zatížení a nižší měsíční splátku úvěru;
- možnost mimořádné splátky.

Při výpočtu jednotlivých forem financování vycházím z následujících předpokladů:

- stavební spořitelna je ochotna akceptovat zajištění zástavou nemovitostí ve výši 80 % odhadní ceny nemovitosti, tudíž se úvěr ze stavebního spoření musí kombinovat s dalším produktem;
- klienti splňují všechny požadavky na poskytnutí úvěru pro mladé rodiny a tudíž by jim po zažádání byl tento úvěr schválen;
- tržní cena nemovitosti je stejná jako kvalifikovaný odhad odhadce u novostaveb;
- výše poplatků za vedení úvěrových účtů a výše dalších úhrad spojených se splácením úvěru je po celou dobu trvání úvěru stejná;
- výše státní podpory u stavebního spoření bude stále na současné úrovni;
- hypoteční úvěr bude při výrocí smlouvy obnoven za naprosto stejných podmínek, jaké jsou sjednány v počátku.

4.7 Shrnutí navržených forem financování

Pro srovnání finanční náročnosti jednotlivých forem financování jsem použil koeficient navýšení. Jedná se o velmi jednoduchý ukazatel, který poměruje celkovou zaplacenou částku se započtením veškerých nákladů, tzn. úroků a všech souvisejících poplatků, s výší půjčky. V úvahu беру rovněž daňové odpočty definované v § 15 zákona o daních z příjmů 586/1992 Sb.. Tyto odpočty se vztahují na úroky z: hypoték, úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů použitých na financování bytových potřeb, které jsou v tomto paragrafu přesně vymezeny. Nedostatkem koeficientu navýšení je skutečnost, že není zohledněna časová hodnota peněz. Pokud bychom měli dva úvěry se stejným koeficientem navýšení, ale s různou dobou splatnosti, je výhodnější úvěr, který bude splácen delší dobu.

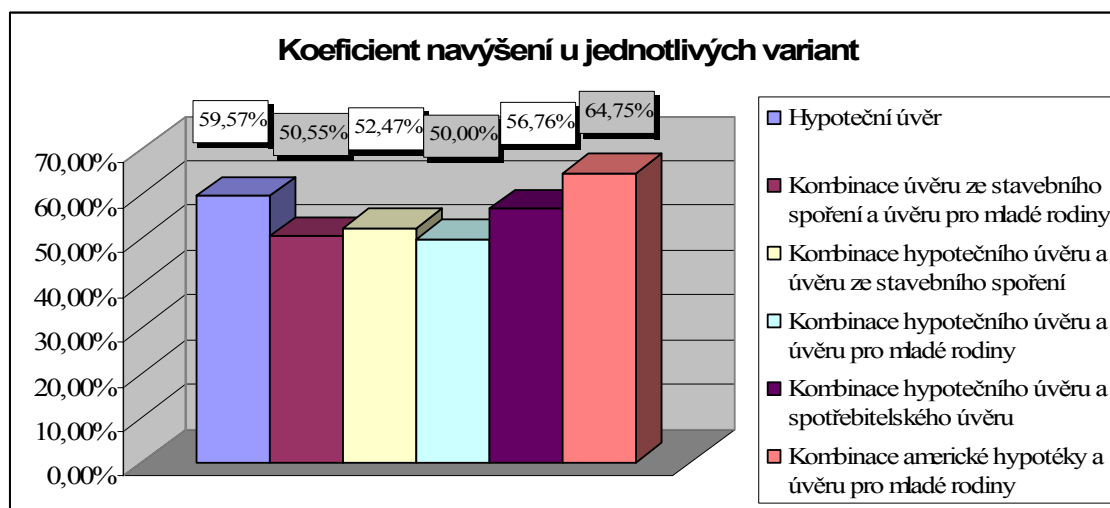
Tabulka č.17: Souhrn navržených forem financování

Forma financování	Zaplacené úroky	Celkové náklady po odečtení daňové úspory	Doba splatnosti	Koeficient navýšení
Hypoteční úvěr	985 176,- Kč	2 265 921,- Kč	25 let	59,57 %
Kombinace úvěru ze stavebního spoření a úvěru pro mladé rodiny	955 244,70 Kč	2 137 800,70 Kč	28 let	50,55 %
Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření	873 718,40 Kč	2 165 023,70 Kč	25 let	52,47 %
Kombinace hypotečního úvěru a úvěru pro mladé rodiny	802 579,- Kč	2 130 007,- Kč	25 let	50,00 %
Kombinace hypotečního úvěru a spotřebitelského úvěru	900 752,- Kč	2 225 994,- Kč	25 let	56,76 %
Kombinace americké hypotéky a úvěru pro mladé rodiny	886 640,- Kč	2 339 420,- Kč	20 let	64,75 %

Zdroj: vlastní zpracování autora

Jako nejvhodnější možnost financování koupě bytu se jeví kombinace hypotečního úvěru a úvěru pro mladé rodiny, k jehož poskytnutí mají manželé všechny předpoklady. Ovšem za zmínku stojí rovněž varianta financování úvěrem ze stavebního spoření spolu s úvěrem pro mladé rodiny. Koeficient navýšení těchto dvou kombinací se liší jen o 0,55 % a navíc ve prospěch stavebního spoření hovoří o 3 roky delší doba splatnosti spolu s úrokovou sazbou u úvěru ze stavebního spoření, která je pevná 4,75 % p.a. po celou dobu splácení. I když tato výhoda je pouze relativní s přihlédnutím k současné bankovní praxi, která ukazuje, že klientovi je při výročí fixace hypotečního úvěru nabídnuta úroková sazba vyšší, než jaké jsou sazby nabízené novým klientům. Tento rozdíl činí cca 30 bazických bodů.

Graf č. 7: Koeficient navýšení u jednotlivých variant financování



Zdroj: vlastní zpracování autora

Z výše uvedeného grafu tedy můžeme učinit závěr, že nejvýhodnějšími variantami je **kombinace úvěru ze stavebního spoření s úvěrem pro mladé rodiny** a **kombinace úvěru hypotečního s úvěrem pro mladé rodiny**. Při těchto variantách klienti přeplatí nejnížší sumu peněžních prostředků za dobu trvání úvěru. U prvního způsobu bude celková splatnost úvěru 28 let, s tím, že měsíční splátka by činila **7 342,- Kč** po dobu 20 let a následně **5 824,- Kč** měsíčně po dobu zbývajících osmi let. Velký potenciál skýtá uzavření více smluv o stavebním spoření najednou a jejich obnovování.

Při druhé nejvýhodnější variantě budou manželé splácet **7 712,- Kč** měsíčně po dobu 20 let a následně pouze **6 194,- Kč** měsíčně po dobu pěti let. Tento způsob

financování má sice o tři roky kratší splatnost, avšak za cenu měsíčního navýšení splátky o 370,- Kč po celou dobu splácení oproti variantě první.

Při **kombinaci hypotečního úvěru s úvěrem ze stavebního spoření** sice přeplatíme větší množství finančních prostředků než u předchozích dvou variant, nicméně tato kombinace skýtá příležitosti k opakovanému využití produktu stavebního spoření, a tím i k opakovanému čerpání státní podpory. Jelikož máme u hypotečního úvěru nastavenou tříletou fixaci, můžeme hned při druhém výročí fixace provést mimořádnou splátku ze stavebního spoření, a tím snížit zůstatek hypotečního úvěru.

Pokud bychom měli shrnout výhody financování **kombinací hypotečního a spotřebitelského úvěru**, pravděpodobně bychom se omezili na jednu a tou je snížení úrokové sazby u hypotéky, protože již nečerpáme 100 % hodnoty kupované nemovitosti. Naopak nevýhodami, a to velmi výraznými, jsou krátká doba splatnosti u spotřebitelského úvěru, vyvolávající vyšší finanční zatížení v prvních deseti letech splácení; dále velmi vysoká úroková sazba u spotřebitelského úvěru a nakonec chybí možnost⁴⁴ zahrnout uhrazené úroky ze spotřebitelského úvěru do výpočtu daňové úspory. Při této variantě klientům doporučuji zvýšit úhrady spotřebitelského úvěru na bydlení, neboť ten je ze všech použitých zdrojů nejdražší. Zkrátí se doba splácení tohoto úvěru a sníží se celkové zatížení.

Financování **hypotečním úvěrem na 100 %** hodnoty kupované nemovitosti je poznamenáno vyšší úrokovou sazbou z úvěru. Česká spořitelna má u tohoto produktu úrokovou sazbu nastavenou o 0,2 % výše, než je tomu například u úvěru na 80 % hodnoty. Při této variantě je zaplacená absolutně nejvyšší suma úroků z úvěru, avšak na rozdíl od americké hypotéky a spotřebitelského úvěru můžeme tyto úroky zahrnout do výpočtu daňové úspory.

Snad jen pro ilustraci kompletní nabídky produktů financování bydlení byla vypočítána varianta **americké hypotéky s úvěrem pro mladé**. I přes využití maximální délky splatnosti americké hypotéky se nevyhneme poměrně vyššímu finančnímu zatížení. Měsíční splátka činí 9 611,- Kč po dobu dvaceti let. Nejkratší doba splatnosti ze všech variant v tomto případě nezabrání nejvyššímu množství přeplacených financí. Konkrétně se jedná o navýšení 919 420,- Kč, tedy 64,75 %.

S nákupem nemovitosti na úvěr úzce souvisí povinnost uzavřít pojistku zastavované nemovitosti, kterou nechají klienti vinkulovat ve prospěch banky. Jelikož

je strategickým partnerem České spořitelny pojišťovna Kooperativa, vybral jsem pro tento účel právě její produkt – pojištění bytové jednotky ve variantě Prima. Toto pojištění se sjednává především proti živelním pojistným nebezpečím.

Výše ročního pojistného činí 0,8 % z hodnoty pojistné částky a navíc lze pro jednotky ve výstavbě uplatnit slevu 25 %. Částka pojistného je **852,- Kč** ročně a k jejímu výpočtu jsem využil kalkulační program Malaga od Kooperativy, který mají k dispozici její externí partneři.

Závěrečné doporučení

Pokud klienti nebudou trvat na zachování finanční rezervy (naspořených 80 000,- Kč), vřele bych jim doporučil jednorázově splatit spotřebitelský úvěr, který čerpali v minulosti. Úrok u tohoto úvěru je velmi vysoký a navíc budou mít manželé po splacení méně povinných měsíčních výdajů.

Další možností, jak zkrátit povinné měsíční výdaje, je zrušení obou kontokorentů. Většina bank totiž při posuzování schopnosti splácet úvěr zahrnuje do povinných měsíčních výdajů částku odpovídající 5 % z dostupného kontokorentu, v tomto případě ze 40 000,- Kč, tedy 2 000,- Kč měsíčně.

Manželé by se v každém případě měli pokusit, podat si žádost o úvěr pro mladé rodiny od Státního fondu rozvoje bydlení. Splňují totiž všechny požadavky nutné pro získání úvěru a dvouprocentní roční úroková sazba je velmi lákavá. Rovněž podíl úspěšných žadatelů, pokud nepočítám žadatele, kteří předčasně sami odstoupili, se v roce 2005 pohyboval okolo úrovně 80 %. Pokud bych měl tento produkt vyjádřit koeficientem navýšení, došel bych k hodnotě **21,44 %** ovšem maximálně z částky 300 000,- Kč.

Vzhledem k výnosnosti smluv o stavebním spoření, která se při zpětném přepočtu pohybuje kolem 6 % ročně a to vše téměř bez jakéhokoliv rizika, bych každému z manželů doporučil uzavřít smlouvu o stavebním spoření s optimální měsíční úložkou **1 670,- Kč**. V tomto případě by oba manželé dosáhli maximální státní podpory ve výši 3 000,- Kč ročně a zůstatek na účtu se navíc úročí 2 % p.a.. Součet státní podpory a úroků z vkladů pro jedno stavební spoření činí za 6 let cca **24 710,- Kč** a celková naspořená částka za toto období je přibližně **141 450,- Kč** (při úložce 1 670,- Kč).

V případě, že by klienti čerpali hypoteční úvěr a využívali přitom tříleté fixace úrokové sazby, mohli by hned při druhém výročí fixace (tedy po 6 letech) provést mimořádnou splátku úvěru, odpovídající částce **282 900,- Kč**, což je hodnota součtu uspořených částek ze dvou uzavřených stavebních spoření. Tento cyklus se po provedení mimořádné splátky může znovu opakovat.

Na závěr uvádím, s využitím všech zjištěných poznatků, optimální návrh financování bydlení pro mladé manžele z modelového příkladu. V první řadě bych jim doporučil použít 300 000,- Kč z úvěru pro mladé rodiny. Zbytek finančních prostředků by manželé mohli čerpat z hypotečního úvěru. Nezbytné však je, aby byly hned v počátku uzavřeny za oba klienty smlouvy o stavebním spoření s pravidelnou měsíční úložkou 1 670,- Kč.

Celkové měsíční zatížení by v tomto případě bylo po dobu prvních šesti let poměrně vysokých **11 052,- Kč**, nicméně s vědomím, že je maximalizována výše státních podpor ze stavebního spoření a s vidinou výrazného snížení splátek, po uplynutí těchto šesti let.

Po šesti letech, při druhém výročí fixace úrokové sazby z hypotéky, by byla provedena mimořádná splátka z uspořených částek stavebních spoření 282 900,- Kč a zároveň by bylo vypočítáno nové měsíční zatížení pro období 7.-12.roku. Jeho výše by byla **9 206,- Kč**, opět včetně zahrnutí dvou úložek na stavební spoření po 1 670,- Kč měsíčně.

Při naplnění dvanáctého roku splácení, tedy při čtvrtém výročí fixace úroku hypotéky by byla opětovně provedena mimořádná splátka z uspořených částek ze stavebního spoření 282 900,- Kč a následně by bylo vypočítáno nové měsíční zatížení pro období 13.-18.roku. Z výpočtu jsem zjistil, že pro splacení hypotečního úvěru postačí mít pro toto období uzavřenu už pouze jednu smlouvu o stavebním spoření s měsíční úložkou 1 670,- Kč, tudíž celkové měsíční zatížení výrazně klesá, konkrétně na **5 149,- Kč** měsíčně.

Po 18 letech splácení provedeme mimořádnou splátku, tentokrát již jen z jednoho stavebního spoření 141 450,- Kč a zjistíme, že zůstatek hypotečního úvěru je pouhých 850,- Kč, které vzápětí uhradíme.

Mezi 18. a 20.rokem budou manželé splácet už jen **1 518,- Kč** za úvěr pro mladé rodiny. Jak můžeme sledovat z následující tabulky, koeficient navýšení, je při této

kombinaci absolutně nejnižší, **28,79 %** a klienti přeplatí pouze necelých 410 000,- Kč. K atraktivnosti této kombinace financování výrazně přispívá státní podpora stavebního spoření, která činí spolu s úroky v součtu pěti smluv částku **123 549,- Kč**.

Tabulka č.18: Optimální návrh financování bydlení

	Výše úvěru / Cílová částka	Splatnost / Doba spoření	Úroková sazba z úvěru / staveb. spoření	Měsíční splátka / úložka
Úvěr pro mladé	300 000,-	20 let	2 % p.a.	1 518,-
Hypoteční úvěr	1 120 000,-	25 let	4,39 % p.a.	6 194,-
Stavební spoření	2 x 150 000,-	6 let	2 % p.a.	2 x 1 670,-
Celkové měsíční zatížení – 1. - 6. rok				11 052,-
Mimořádná splátka hypotečního úvěru ze stavebního spoření po 6 letech				282 900,-
Zůstatek hypotečního úvěru po 6 letech				668 188,-
Snížená splátka z hypotečního úvěru				4 348,-
Celkové měsíční zatížení – 7. - 12. rok				9 206,-
Mimořádná splátka hypotečního úvěru ze stavebního spoření po 12 letech				282 900,-
Zůstatek hypotečního úvěru po 12 letech				231 928,-
Snížená splátka z hypotečního úvěru				1 961,-
Celkové měsíční zatížení – 13. - 18. rok				5 149,-
Mimořádná splátka hypotečního úvěru ze stavebního spoření po 18 letech				141 450,-
Zůstatek hypotečního úvěru po 18 letech				850,-
Doplatek hypotečního úvěru				850,-
Celkové měsíční zatížení – 18. - 20. rok				1 518,-
Shrnutí nákladů za celou dobu splácení				
Celkové náklady na úvěr pro mladé	364 320,-			
Celkové náklady na hypoteční úvěr (běžné splátky, poplatky, doplatek)	943 546,-			
Celkové náklady na stavební spoření	618 675,-			
Náklady celkem	1 926 541,-			
Daňová úspora z úroků z hypotečního úvěru	97 663,-			
Náklady po odečtení daňové úspory	1 828 878,-			
Koeficient navýšení	28,79 %			

Zdroj: vlastní zpracování autora, výpočty provedeny s využitím hypokalkulačky EXPA 4/2007 a simulace stavebního spoření www.burinka.cz

Závěr

Vlastní bydlení má vždy prioritu vyšší než bydlení v cizím. Lze jím eliminovat riziko neočekávané ztráty střechy nad hlavou nebo alespoň neúnosného růstu nákladů spojených s nájemným bydlením. Uspokojivé vyřešení otázky bydlení je nejen prostředkem k uspokojení dalších potřeb, ale zároveň odráží životní úroveň jednotlivce a je společensky vysoce ceněné. V dnešní době existuje široké spektrum možností, jak otázku bydlení vyřešit. Z dlouhodobého hlediska nejvýhodnějším způsobem bydlení je právě forma vlastnického bydlení.

Tato diplomová práce obsahuje charakteristiky nejobvyklejších způsobů řešení financování pořízení vlastního bydlení a uvádí hlavní výhody pro každou z možných variant.

Z vypracovaného modelového příkladu využívajícího nabídku finančních produktů bankovní skupiny České Spořitelny, a. s. jsem dospěl k názoru, že nejvýhodnější a celkově nejméně nákladný způsob financování pořízení vlastního bydlení je využití úvěru pro mladé rodiny a stavebního spoření. Tato kombinace financování doplněná o hypoteční úvěr přináší klientům nejnižší celkové zatížení. Manželé mohou v průběhu splácení hypotečního úvěru, vždy při výrocí fixace, relativně pružně nakládat se svým dlouhodobým závazkem a případně tím snížit své celkové finanční zatížení. Systém stavebního spoření je díky podpoře ze strany státu i díky nastavení celého systému v době historicky nejnižších úrokových sazeb hypotečních úvěrů v České republice z finančního hlediska méně náročný než financování prostřednictvím samotného hypotečního úvěru.

Úroková sazba není vždy nejlepším měřítkem finanční náročnosti úvěru. Vhodnějším nástrojem pro porovnání se jeví být efektivní úroková míra, vzhledem k tomu, že zahrnuje i ostatní poplatky a úhrady, které mohou výslednou splacenou částku výrazně zvýšit.

Je zcela přirozené, že výhodnější podmínky pro poskytnutí úvěru klient získá v případě, že má část finančních prostředků vlastních, nebo je schopen poskytnout zajištění úvěru vyšší, než jaký je požadovaný objem prostředků z úvěru.

Produkty stavebního spoření a hypoteční úvěr si navzájem velmi konkurují. Každý produkt má svá specifika a je velmi obtížné je navzájem porovnávat. Dobrým

ukazatelem toho, co bude výhodnější, je celková suma peněz, kterou klient za konkrétní úvěr přeplatí, v práci ji uvádím jako koeficient navýšení. U hypotéky uhradí poplatek za vyřízení smlouvy (obvykle deset až dvacet tisíc korun), vedle toho platí poplatek za vedení účtu (minimálně sto korun měsíčně). Největším nákladem jsou pak úroky. Celkovou sumu peněz tvoří ještě samotná částka úvěru, jenž klient splácí.

U úvěru ze stavebního spoření platí klient také poplatky za vyřízení - jednak jedno procento z cílové částky spořicí smlouvy a pak podle typu úvěru, u překlenovacího, další procento z výše úvěru. Měsíční vedení úvěrového účtu u stavebního spořitelny znamená ještě poplatek ve výši 25 až 30 korun.

Úrokové sazby obou variant jsou vcelku srovnatelné. Zda-li je pro klienta výhodnější hypotéka nebo úvěr ze stavebního spoření, však záleží na konkrétním případě. Hypotéky a úvěry ze stavebního spoření je ale možné vhodně kombinovat. Systém stavebního spoření poskytuje klientům daleko vyšší jistotu budoucí výše splátek i poplatků spojených s čerpáním úvěru. Hypoteční úvěr je v těchto ohledech pro klienta velkou neznámou.

Přínosem pro klienta při využití hypotečního úvěru pro financování pořízení vlastního bydlení je relativně snazší průběh vyřizování žádosti o úvěr a rychlost možného čerpání finančních prostředků. Zajištění závazku je u hypotečních úvěrů možné pouze formou zástavy nemovitosti (a to až do výše její plné hodnoty), zatímco stavební spoření umožňuje část úvěru zajistit i jiným způsobem.

Konečné rozhodnutí o výběru konkrétní formy financování ovlivní i osobní preference každého z žadatelů. Pro některé zájemce bude nejdůležitějším faktorem při rozhodování jistota a finanční náročnost v průběhu trvání celého závazku, jiní se rozhodnou na základě výše pravidelných měsíčních splátek v prvních letech trvání úvěrového vztahu. Tu lze snížit u hypotečních úvěrů volbou krátkého fixačního období (například 1 rok), při kterém banky nabízejí nejnižší úrokové sazby. Dlouhodobá fixace (nad 10 let) podstatným způsobem omezuje možnost nakládání s úvěrem a neúměrně ho prodražuje. Do konečného rozhodnutí o výběru produktu nepochybně zasáhne i oblíbenost a dostupnost konkrétní finanční instituce.

Zájem obyvatel o produkty určené k financování vlastního bydlení je v České republice velký. Souvisí to jak s rostoucí ekonomickou úrovní domácností, která se projevuje především v rostoucí poptávce po kvalitnějších nemovitostech, tak

s očekávaným vývojem celého hospodářství. Tento trend bude nepochybně ovlivněn očekávanými změnami výše sazeb daně z přidané hodnoty na stavební práce v roce 2008, postupnou deregulací nájemného i případnými změnami v daňové legislativě.

Nabídky financování ze strany bank se neustále mění. V každém případě se vyplatí prostudovat více nabídek, více produktů a z více bank a zvážit možnosti jejich kombinace. Produkt se stejnými parametry (výše úvěru, požadavky na zajištění atd.) se u konkurenční banky může podstatným způsobem lišit. Z široké nabídky českého finančního trhu si však jistě vybere každý zájemce o financování vlastního bydlení a banky jistě budou ochotny každému klientovi „ušít na míru“ vybraný produkt.

Provedením analýzy finančních produktů určených k financování pořízení vlastního bydlení, názorným porovnáním finanční náročnosti jednotlivých produktů a zformulováním doporučení pro výběr nejvhodnějších produktů pro modelovou rodinu při řešení bytové otázky jsem cíl své diplomové práce splnil.

Seznam literatury

a) Monografické publikace

[1] ADÁMKOVÁ, K., JEŘÁBKOVÁ, L. a MELZER, F. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. 3. vyd. Brno: ERA, 2005. 141 s. ISBN 80-7366-024-5

[2] BRADÁČ, A. a FIALA, J. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Linde, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9

[3] LUX, M. a SUNEGA, P. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: SLON, 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3

[4] PAVELKA, F. a OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-0

[5] PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1.vyd. Brno: ERA, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2

[6] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. a MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 5.vyd. Praha: Grada, 2005. 288 s. ISBN 80-247-1230-X

[7] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8

[8] SYROVÝ, P. *Investování pro začátečníky*. 1. vyd. Praha: Grada, 2005. 108 s. ISBN 80-247-1366-7

[9] SYROVÝ, P. a NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 2. vyd. Praha: Grada, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6

[10] ŠIMÁNKOVÁ, J., SYROVÝ, P. a ŠÍMA, J. *Jak na úvěry*. 1.vyd. Praha: ASPI, 2004. 106 s. ISBN 80-7357-015-7

b) Články seriálových publikací

[11] BOUŠKOVÁ, K.. *Co všechno nabízí státní podpora bydlení?* [online]. SALVE GROUP CZ a.s., 2000 [cit. 2007-02-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/zpravy/4607/co-vsechno-nabizi-statni-podpora-bydleni/>>

[12] BROŽA, P. Stavební spoření: jak si půjčit na bydlení. *Osobní finance*, 2006, 3.dubna 2006, č. 4, s. 49 – 51. ISSN 1213-7405

[13] HLADIŠ, L. Kolik můžete získat od státu na bydlení. *Osobní finance*. 2006, 6.března 2006, č. 3, s. 32. ISSN 1213-7405

[14] *Jaký je průběh stavebního spoření?* [online]. AWD Česká republika s.r.o., 2000 , 17.2.2007 [cit. 2007-03-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/uvery/>>

[15] *Podpora mladých* [online]. Státní fond rozvoje bydlení, 2006 [cit. 2007-02-14]. Dostupný z WWW: <http://www.sfrb.cz/programy/?sh_itm=80b2d8da2809179ef44661c793dd02c3>

[16] RUML, M. *Pořizujete bydlení? Zkuste úvěr od státu!* [online]. AWD Česká republika s.r.o., 2000 [cit. 2007-02-17]. Dostupný z WWW: <[http://www.finance.cz/zpravy/finance/93466-porizujete-bydleni-zkuste-uver-od-statu- /](http://www.finance.cz/zpravy/finance/93466-porizujete-bydleni-zkuste-uver-od-statu-/)>

[17] Výroční zpráva státního fondu rozvoje bydlení za rok 2005

[18] Zpráva Asociace realitních kanceláří České republiky o trhu nemovitostí 2006

Seznam grafů a tabulek

Tabulka č.1: Přehled stavebních spořitelů

Tabulka č.2: Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2006

Tabulka č.3: Srovnání úvěrů od státu

Tabulka č.4: Úvěry pro mladé rodiny

Tabulka č.5: Důvody zamítnutí žádosti k úvěru pro mladé rodiny

Tabulka č.6: Porovnání vybraných amerických hypoték

Tabulka č.7: Porovnání vybraných spotřebitelských úvěrů

Tabulka č.8: Údaje o měsíčních příjmech a výdajích žadatelů

Tabulka č.9: Údaje o konkrétním bytu

Tabulka č.10: Financování hypotečním úvěrem

Tabulka č.11: Překlenovací úvěr s následným úvěrem ze stavebního spoření

Tabulka č.12: Úvěr pro mladé rodiny spolu s kombinací

Tabulka č.13: Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Tabulka č.14: Kombinace hypotečního úvěru a úvěru pro mladé rodiny

Tabulka č.15: Kombinace hypotečního a spotřebitelského úvěru

Tabulka č.16: Kombinace americké hypotéky a úvěru pro mladé rodiny

Tabulka č.17: Souhrn navržených forem financování

Tabulka č.18: Optimální návrh financování bydlení

Graf č. 1: Výše splátky v závislosti na době splatnosti pro hypoteční úvěr

Graf č. 2: Vývoj smluvních jistin hypotečních úvěrů

Graf č. 3: Vývoj průměrné úrokové sazby z hypoték

Graf č. 4: Průměrná výše hypotečního úvěru

Graf č. 5: Vývoj výše uspořené částky a úvěrů ze stavebního spoření

Graf č. 6: Účel použití úvěru pro mladé rodiny podle žádosti

Graf č. 7: Koeficient navýšení u jednotlivých variant financování

Seznam příloh

Příloha č. 1: Pobočková síť

Příloha č. 2: Ceny bytů a rodinných domů v Jihomoravském kraji

Příloha č. 3: Bytová výstavba 1990 - 2006

Příloha č. 4: Grafy zahájených a dokončených bytů v r. 2006

Příloha č. 5: Graf - Bytová výstavba 1990 - 2006

Příloha č. 6: Žádost o úvěr pro mladé rodiny

Příloha č. 7: Vývoj počtu hyp. úvěrů, nově uzavřených smluv o stavebním spoření

Příloha č. 8: Vývoj stavebního spoření v letech 1997 – 2006

Příloha č. 9: Hypotéky - přehled aktuálních sazeb

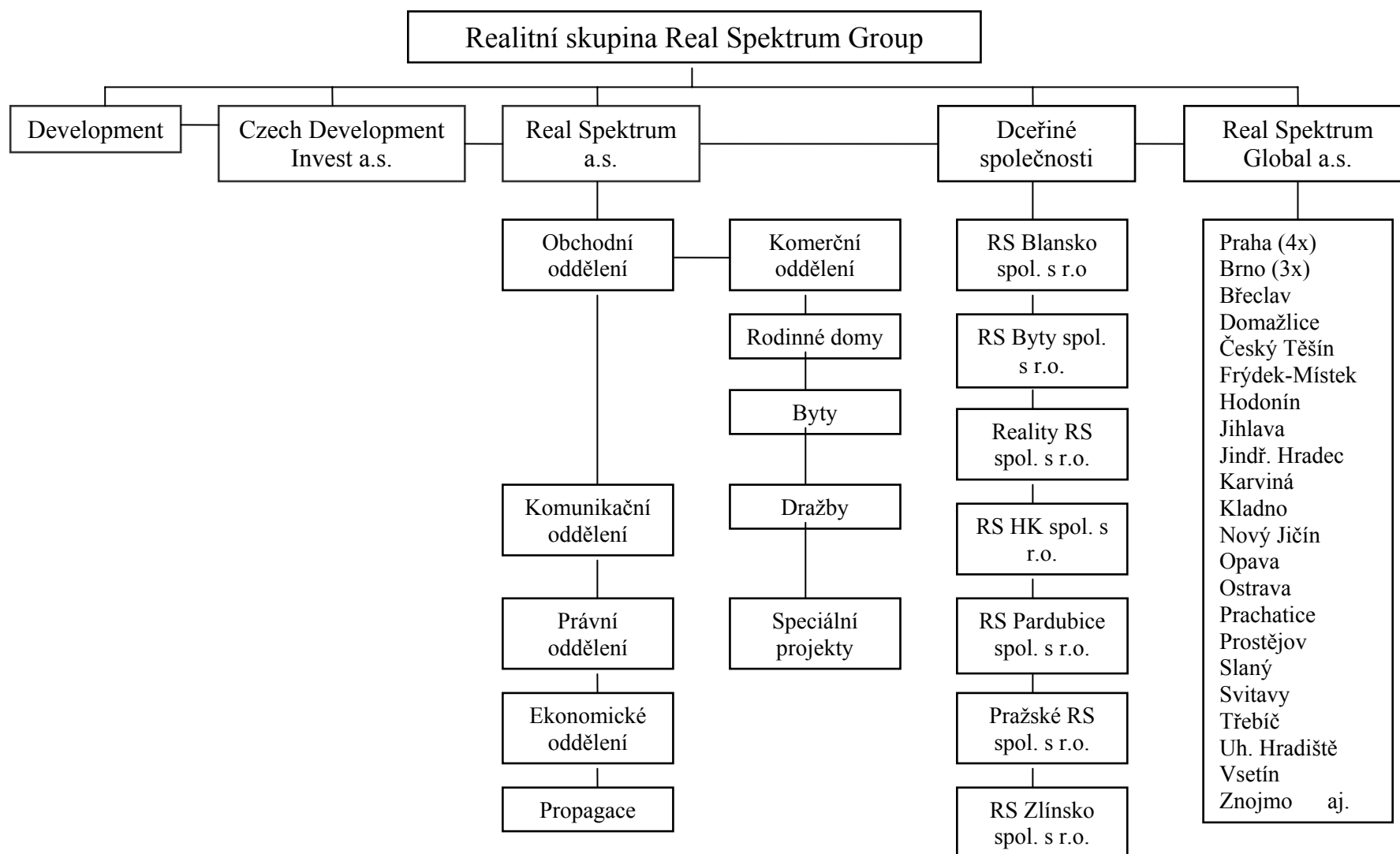
Příloha č. 10: Zadluženost hypotékami v jednotlivých zemích Evropy

Příloha č. 11: Rozestavěné projekty bytové výstavby na území města Brna

Příloha č. 12: Lokalizace rozestavěných projektů bytové výstavby

Příloha č. 13: Projekty bytové výstavby Líšeň

Příloha č.1 - Pobočková síť



Příloha č. 2 - **JIHOMORAVSKÝ KRAJ – CENY BYTŮ A RODINNÝCH DOMŮ** (Ceny v tisících Kč)

South Moravia Region – apartment and Family houses prices (Prices are Czech Crowns in thousands)

MĚSTO OKRES <i>town district</i>	STARŠÍ BYT do 50 m ² <i>older apartment up to 50 m²</i>		STARŠÍ BYT do 100 m ² <i>older apartment up to 100 m²</i>		STARŠÍ BYT nad 100 m ² <i>older apartment over 100 m²</i>		NOVÝ BYT do 50 m ² <i>new apartment up to 50 m²</i>		NOVÝ BYT do 100 m ² <i>new apartment up to 100 m²</i>		NOVÝ BYT nad 100 m ² <i>new apartment over 100 m²</i>		RODINNÝ DOMEK <i>family house</i>	
	LOKALITA <i>location</i>		LOKALITA <i>location</i>		LOKALITA <i>location</i>		LOKALITA <i>location</i>		LOKALITA <i>location</i>		LOKALITA <i>location</i>		LOKALITA <i>location</i>	
	VYHLEDÁVANÁ LOKALITA <i>location in demand</i>	OSTATNÍ LOKALITY <i>other location</i>	VYHLEDÁVANÁ LOKALITA <i>location in demand</i>	OSTATNÍ LOKALITY <i>other location</i>	VYHLEDÁVANÁ LOKALITA <i>location in demand</i>	OSTATNÍ LOKALITY <i>other location</i>	VYHLEDÁVANÁ LOKALITA <i>location in demand</i>	OSTATNÍ LOKALITY <i>other location</i>	VYHLEDÁVANÁ LOKALITA <i>location in demand</i>	OSTATNÍ LOKALITY <i>other location</i>	VYHLEDÁVANÁ LOKALITA <i>location in demand</i>	OSTATNÍ LOKALITY <i>other location</i>	VYHLEDÁVANÁ LOKALITA <i>location in demand</i>	OSTATNÍ LOKALITY <i>other location</i>
	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>	CENA od / do <i>price from / to</i>
Brno	650/1000	550/850	1300/2400	1100/1700	2100/4500	1750/3200	1300/1900	900/1700	2100/3400	1700/2900	3000/6300	2600/4400	2500/7000	2000/5000
Břeclav	575/700	250/650	750/1175	700/1125	1450/1600	1375/1500	950/1150	850/900	1350/1450	1150/1250	1500/1550	1400/1450	0/0	1000/2500
Znojmo	750/850	650/750	1300/1600	1200/1400	1600/2000	1500/1700	1000/1100	850/900	2100/2200	1800/2000	2200/2500	1900/2300	2800/4000	2500/3200
Blansko	550/630	420/580	810/1050	680/930	920/1300	810/920	780/780	620/890	1300/1800	910/1100	1500/2050	890/1350	1200/3900	890/2500
Hodonín	480/560	450/525	750/950	650/850	800/1000	700/900	600/650	550/600	900/1100	900/1000	900/1400	900/1250	1200/1700	900/1400
Kyjov	400/500	350/450	700/850	450/600	800/1000	650/750	500/600	400/500	800/1000	650/750	800/1000	650/750	1000/4000	1500/2000
Vyškov	500/900	400/500	750/1500	600/1000	1300/2000	1100/1500	900/1400	700/1200	1000/1800	800/1500	1100/2000	950/1700	1000/5000	2500/4000
Rosice	500/900	400/500	750/1500	600/1000	1300/2000	1100/1500	900/1400	700/1200	1000/1800	800/1500	1100/2000	950/1700	1000/5000	2500/4000

Zdroj: Zpráva Asociace realitních kanceláří České republiky o trhu nemovitostí

Příloha č. 3 - Bytová výstavba 1990 - 2006

Období <i>Year</i>	Dokončené byty <i>Dwellings completed</i>		Zahájené byty <i>Dwellings started</i>		Rozestavěné byty ¹⁾ <i>Dwellings under construction¹⁾</i>	
	absolutně / No. <i>Total / No.</i>	index ²⁾	absolutně / No. <i>Total / No.</i>	index ²⁾³⁾	absolutně / No. <i>Total / No.</i>	index ²⁾
1990	44 594	81,0	61 004	109,0	158 840	112,1
1991	41 719	93,6	10 899	17,9	128 228	80,7
1992	36 397	87,2	8 429	77,3	97 768	76,2
1993	31 509	86,6	7 454	88,4	72 356	74,0
1994	18 162	57,6	10 964	147,1	62 117	85,8
1995	12 662	69,7	16 548	150,9	66 172	106,5
1996	14 482	x	22 680	x	74 726	x
1997	16 757	115,7	33 152	146,2	90 552	121,2
1998	22 183	132,4	35 027	105,7	103 191	114,0
1999	23 734	107,0	32 900	93,9	112 530	109,1
2000	25 207	106,2	32 377	98,4	118 785	105,6
2001	24 758	98,2	28 983	89,5	121 705	102,5
2002	27 291	110,2	33 606	116,0	129 609	106,5
2003	27 127	99,4	36 496	108,6	139 132	107,3
2004	32 268	119,0	39 037	107,0	146 801	105,5
2005	32 863	101,8	40 381	103,4	155 202	105,7
2006 ⁴⁾	30 187	91,9	43 747	108,3	168 762	108,7

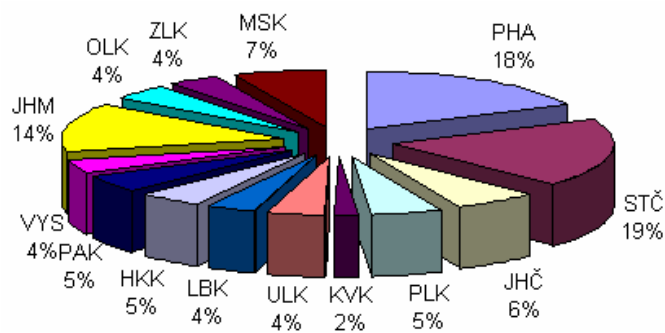
¹⁾ Stav ke konci sledovaného období (okamžikový ukazatel) ²⁾ Údaje o nových bytech, získaných adaptací nebytových prostor, jsou státní statistikou sledovány až od r.1996, proto v tomto roce nelze indexovat ³⁾ Od 1.1.2006 se za zahájený byt považuje byt, na který bylo vydáno stavební povolení. Do konce roku 2005 se za zahájený byt považoval byt, jehož výstavba byla zahájena podle zápisu ve stavebním deníku. ⁴⁾ Data předběžná.

Zdroj: Bytová výstavba 1990 - 2006 [online]. Český statistický úřad, 2007 [cit. 2007-03-19]. Dostupný z WWW:

<[http://www.czso.cz/eng/edicniplan.nsf/t/BB003F3AF8/\\$File/820506q407.pdf](http://www.czso.cz/eng/edicniplan.nsf/t/BB003F3AF8/$File/820506q407.pdf)>.

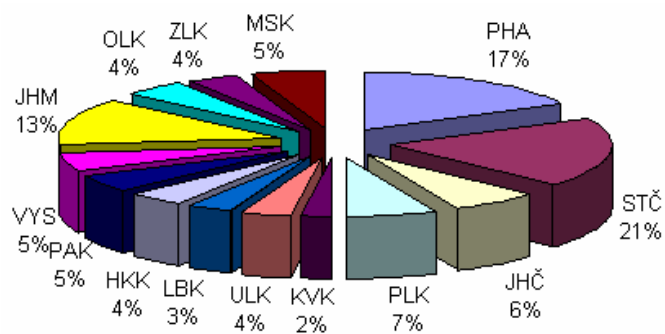
Příloha č. 4: Grafy zahájených a dokončených bytů v r. 2006

Zahájené byty v roce 2006



Hl. m. Praha	PHA	7 901
Středočeský	STČ	8 407
Jihočeský	JHČ	2 689
Plzeňský	PLK	2 252
Karlovarský	KVK	760
Ústecký	ULK	1 798
Liberecký	LBK	1 595
Královéhradecký	HKK	2 012
Pardubický	PAK	2 262
Vysočina	VYS	1 723
Jihomoravský	JHM	5 909
Olomoucký	OLK	1 793
Zlínský	ZLK	1 724
Moravskoslezský	MSK	2 922
ČR celkem:		43 747

Dokončené byty v roce 2006

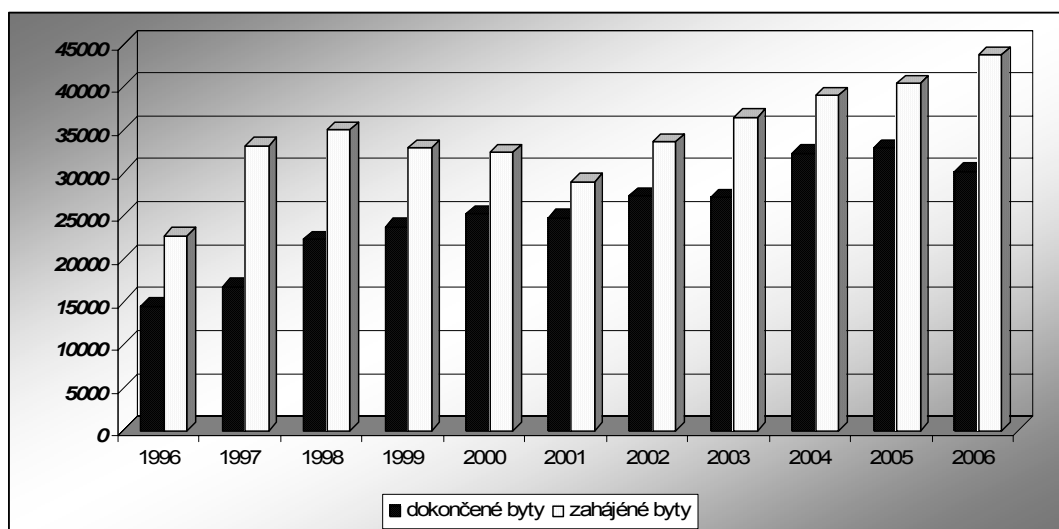


Hl. m. Praha	PHA	5 186
Středočeský	STČ	5 957
Jihočeský	JHČ	1 908
Plzeňský	PLK	2 066
Karlovarský	KVK	638
Ústecký	ULK	1 119
Liberecký	LBK	1 024
Královéhradecký	HKK	1 218
Pardubický	PAK	1 515
Vysočina	VYS	1 495
Jihomoravský	JHM	3 984
Olomoucký	OLK	1 307
Zlínský	ZLK	1 137
Moravskoslezský	MSK	1 633
ČR celkem:		30 187

Příloha č. 5: Bytová výstavba 1996 – 2006

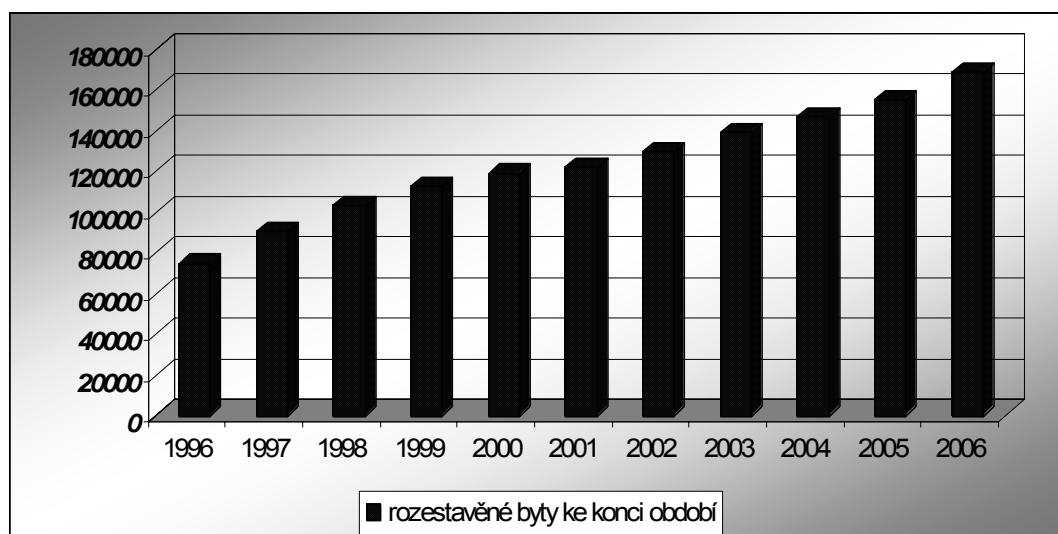
Bytová výstavba v ČR v letech 1996 – 2006

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
dokončené byty	14482	16757	22183	23734	25207	24758	27291	27127	32268	32863	30187
zahájené byty	22680	33152	35027	32900	32377	28983	33606	36496	39037	40381	43747



Rozestavěné byty v ČR v letech 1996 - 2006

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
rozestavěné byty ke konci období	74726	90552	103191	112530	118785	121705	129609	139132	146801	155202	168762



ŽÁDOST O ÚVĚR PRO MLADÉ RODINY- 300tis. Kč

ŽADATEL/KA

Příjmení, jméno, titul

Rozený/á

Rodné číslo

Číslo OP

Stav:

Počet dětí ve vlast. péči

ženatý/vdaná
rozvedený/á
vdovec/vdova
svobodný/á

☐
☐
☐
☐

do 6 let
od 6 do 10 let
od 10 do 15 let
od 15 do 26 let

☐
☐
☐
☐

Telefon (i mobil)

Adresa trvalého pobytu

Ulice a č.p.

město (obec)

PSČ

Adresa pro doručování korespondence

Ulice a č.p.

město (obec)

PSČ

MANŽEL/KA

Příjmení, jméno, titul

Rozený/á

Rodné číslo

Číslo OP

ZDROJ PŘÍJMŮ

ŽADATEL/KA

MANŽEL/KA

Zaměstnání (profese)

Zaměstnavatel (název firmy)

Adresa

Telefon

Zaměstnan od (měsíc/rok)

Použití úvěru

výstavba bytu do vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů.....

☐

výstavba rodinného domu s jedním bytem.....

☐

změna stavby, kterou vznikne nový byt bez využití stávajících bytových prostor.....

☐

pořízení bytu koupí.....

☐

pořízení rodinného domu s jedním bytem koupí

☐

úhrada převodu členských práv se současným užívacím právem k družstevnímu bytu.....

☐

**Předpokládaná cena
pořizované nemovitosti
či převodu práv**

Kč

Zdroje financování

vlastní prostředky ve výši Kč

hypoteční úvěr ve výši Kč

úvěr ze stavebního spoření Kč

požadovaný úvěr ve výši Kč

Měsíční příjmy

Čistý měsíční příjem

Čistý měsíční příjem manžela/lky

Sociální dávky (i důchod)

Ostatní příjmy

Měsíční výdaje

Nájemné s inkasem

Stavební spoření

Leasing

Pojistné

Splátky půjček, úvěrů

Penzijní spoření

Další povinné výdaje

(např. výživné na dítě, ne strava, oblečení a domácnost)

Čestné prohlášení

Prohlašuji tímto, že nejsem, ani^{*)} můj/moje^{*)} manžel/ka^{*)} není,^{*)} vlastníkem bytu, bytového nebo rodinného domu a také ne uživatelem družstevního bytu. Dále prohlašuji, že nemám/e^{*)} žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění a sociální pojištění a nedoplatky na státní politiku zaměstnanosti. Rovněž nemám/e^{*)} žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek nebo dávek sociálního zabezpečení. Rovněž prohlašuji, že nemám já ani můj/moje^{*)} manžel/ka^{*)} sjednán se SFRB úvěr podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb., a že na pořizovaný byt, rodinný dům nebyl poskytnut úvěr podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb.

Souhlas se zpracováním osobních dat

Udělují souhlas Státnímu fondu rozvoje bydlení (dále jen SFRB) - IČO 70856788 zpracovávat podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů (dále jen zákon), mé osobní údaje, které jsem uvedl (a) v mnou vyplněné žádosti nebo sdělím SFRB při uzavírání smlouvy o poskytnutí úvěru, event. při uzavírání jiných smluvních ujednání mezi mnou a SFRB, a to pro účely poskytování podpory z prostředků SFRB.

Prohlašuji, že údaje uvedené v této žádosti, v potvrzení o příjmech (daňovém přiznání) a v dalších předložených dokladech jsou úplné a pravdivé.

V

.....

podpis žadatele/žadatelky

Přílohy:

Oddací list, rodný list dítěte /u svobodné(ho) žadatelky (le)/

Potvrzení o výši čistého příjmu za rok zpětně od data podání žádosti.....

Přiznání k dani z příjmu fyzických osob.....

Doklad o přiznání důchodu nebo rodičovského příspěvku pobíráte-li jej.....

Příslib úvěru banky a stavební spořitelny, máte-li stavební spoření.....

Pravomocné stavební povolení, jde-li o výstavbu.....

Kupní smlouvu nebo smlouvu o sml. budoucí kupní, jde-li o pořízení bytu koupí.....

Kupní smlouvu nebo smlouvu o sml. budoucí kupní, jde-li o koupi rodinného domu.....

Potvrzení bytového družstva o existenci bytu a členství osoby, která bude převádět

svá členská práva k družstevnímu bytu

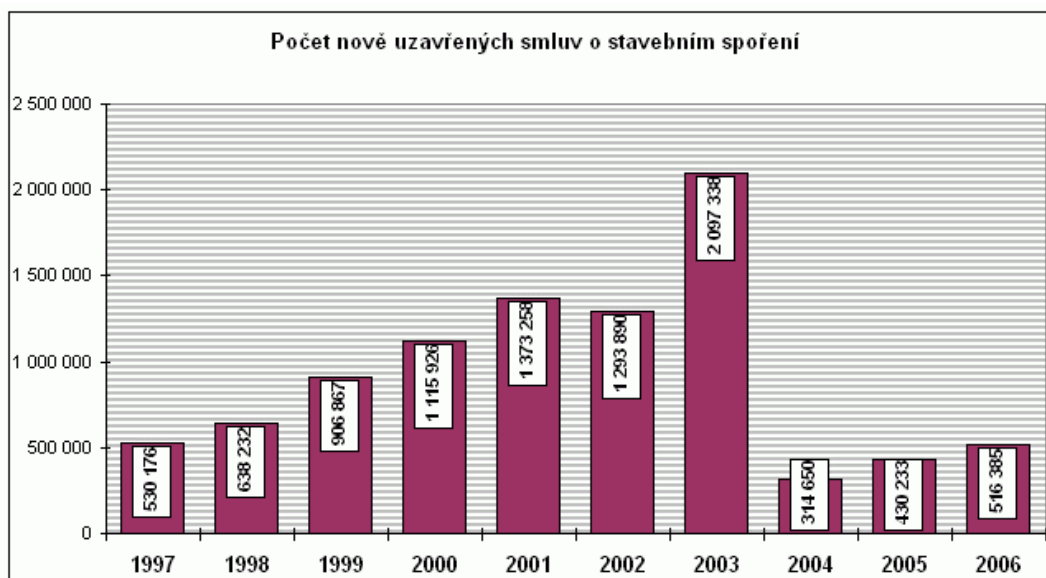
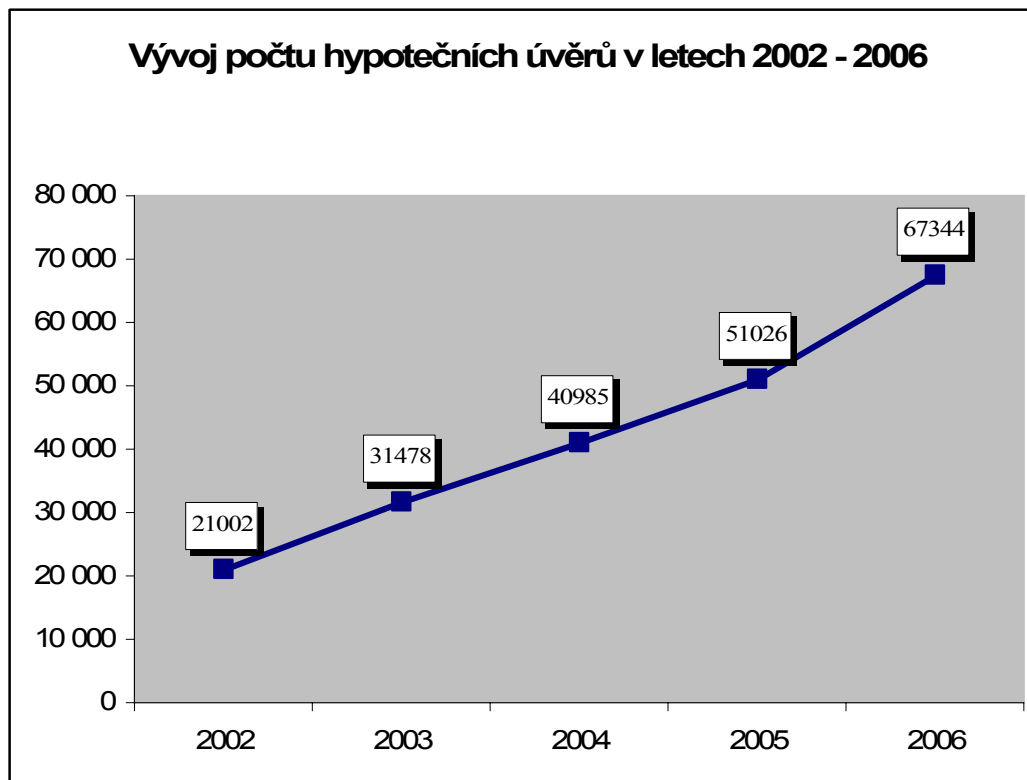
Smlouva o převodu družstevního bytu s uvedením výše převodu.....

žadatel/ka

manžel/ka

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Příloha č. 7: Vývoj počtu hyp. úvěrů, nově uzavřených smluv o stavebním spoření



Zdroj : *Stavební spoření* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, c1996-2007 , 28.2.2007 [cit. 2007-03-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=001026037018>>

Příloha č. 8 – Vývoj stavebního spoření v letech 1997 - 2006

Vývoj stavebního spoření v letech 1997 - 2006

		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	530 176	638 232	906 867	1 115 926	1 373 258	1 293 890	2 097 338	314 650	430 233	516 385
	Přírůstek (%)		20,4	42,1	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85,0	36,7	20,0
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami občany	Objem (tis. Kč)	143,2	145,3	144,2	139,4	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9	235,8
	Přírůstek (%)		1,5	-0,8	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	1 967 849	2 371 816	2 801 389	3 424 580	4 196 408	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874	5 297 522
	Přírůstek (%)		20,5	18,1	22,2	22,5	16,1	29,4	-6,4	-5,5	-5,0
Přiznaná státní podpora	Objem (mld. Kč)	3,817	5,068	6,393	7,719	9,313	11,059	13,261	15,337	16,086	15,722
	Přírůstek (%)		32,8	26,1	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2,0
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	2 795	2 803	2 795	2 874	2 956	3 138	3 159	3256	3242	n/a
	Přírůstek (%)		0,3	-0,3	2,8	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4	
Uspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	59,552	81,731	93,629	110,4	133,309	180,19	236,815	287,077	328,987	359,848
	Přírůstek (%)		37,2	14,6	17,9	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6	9,4
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	81 870	187 245	286 942	373 463	465 824	568 920	685 740	786 483	857 875	900 653
<i>v tom: ze stavebního spoření</i>		21 554	70 377	167 687	262 259	346 145	420 929	488 850	549 698	582 867	587 501
<i>překlenovací ²⁾</i>		60 316	116 868	119 255	111 204	119 679	147 991	196 890	236 785	275 008	313 152
	Přírůstek (%)		128,7	53,2	30,2	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1	5,0
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	5,936	17,669	26,346	31,011	37,023	46,308	63,597	84,184	108,063	135,450
<i>v tom: ze stavebního spoření</i>		0,712	2,790	8,416	14,207	18,522	21,916	25,099	28,735	31,751	35,073
<i>překlenovací ²⁾</i>		5,224	14,879	17,93	16,804	18,501	24,392	38,498	55,449	76,312	100,377
	Přírůstek (%)		197,7	49,1	17,7	19,4	25,1	37,3	32,4	28,4	25,3
Úvěry celkem / uspořená částka	Poměr (%)	10,0	21,6	28,1	28,1	27,8	25,7	26,9	29,3	32,8	37,6

1) Stav ke konci období

2) Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

Pramen: MF ČR, Asociace stavebních spořitelů

Příloha č. 9 - **Hypotéky** - přehled aktuálních sazeb - 26. 4. 2007

Hypotéky

Banka	Úroková sazba (%)			Měsíční splátka Kč (1 milión, splatnost 20 let)		
	1-letý fix	3-letý fix	5-letý fix	1-letý fix	3-letý fix	5-letý fix
BAWAG Bank CZ	3,48	3,89	4,05	5 817	6 034	6 119
Citibank*/***	3,99	4,14	4,60	6 055	6 081	6 381
Česká spořitelna	3,39	3,99	4,19	5 767	6 084	6 191
ČSOB**	3,74	3,89	4,35	5 924	6 002	6 246
eBanka	3,14	3,94	4,24	5 616	6 028	6 187
GE Money Bank*	3,69	4,39	4,19	5 898	6 267	6 160
HVB Bank	3,43	4,11	4,34	5 789	6 150	6 274
Hypoteční banka**	3,74	3,89	4,35	5 924	6 002	6 246
ING Bank	3,87	4,26	4,46	6 097	6 305	6 413
Komerční banka	3,51	3,95	4,16	5 805	6 033	6 144
Poštovní spořitelna*	3,55	4,25	4,35	5 825	6 192	6 246
Raiffeisenbank	3,48	3,95	4,36	5 789	6 033	6 251
Volksbank CZ	3,64	4,04	4,24	5 898	6 111	6 218
Waldviertler Sparkasse	–	–	4,90	–	–	6 581
Wüstenrot hypoteční banka	3,79	4,09	4,19	5 950	6 107	6 160
Živnostenská banka	3,44	3,99	4,29	5 769	6 055	6 214

Pozn: * garantovaná sazba, ostatní nabídky nejsou garantované, ** sleva 0,25 % z úrok.sazby za pojištění u ČSOB Pojišťovny a zasilání mzdy na účet ČSOB, ***sleva 0,2 % z úrok.sazby pro stávající klienty Zdroj: banky

Zdroj: *Hypotéky - přehled aktuálních sazeb* [online]. ECONOMIA a. s. , c1996-2007 [cit. 2007-04-26]. Dostupný z WWW: <http://img.ihned.cz/attachment.php/13275130/aiouv3BC7HJLMOjk6PWdpqxyz01SU29A/070426_25pa.gif>

Příloha č. 10: **Zadluženost hypotékami v jednotlivých zemích Evropy**

ZADLUŽENOST HYPOTÉKAMI NA FINANCOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB V JEDNOTLIVÝCH ZEMÍCH EVROPY - ROK 2005		
země	podíl zadluženosti hypotékami vůči HDP	hypoteční dluh na jednoho obyvatele (v Kč)
Nizozemsko	97,1%	835 790
Dánsko	94,0%	1 011 662
Švýcarsko	88,9%	989 737
Island	82,9%	1 003 804
Velká Británie	80,0%	658 855
Spojené státy	71,2%	674 012
Irsko	61,7%	673 453
Švédsko	55,2%	493 498
Portugalsko	53,9%	211 024
Norsko	52,7%	760 452
Španělsko	52,6%	309 013
Německo	51,7%	394 083
Evropská unie	47,5%	312 761
Finsko	42,5%	352 163
Lucembursko	34,1%	614 978
Malta	33,8%	105 512
Belgie	32,9%	262 507
Francie	29,4%	232 557
Řecko	25,1%	114 684
Estonsko	24,8%	54 364
Rakousko	21,9%	183 394
Lotyšsko	19,6%	30 426
Itálie	17,2%	116 530
Kypr	16,0%	80 036
Chorvatsko	12,7%	23 938
Litva	11,0%	18 513
Maďarsko	10,5%	25 504
Slovensko	8,1%	15 996
Česká republika	6,10%	16 471
Polsko	6,00%	10 739
Slovinsko	4,80%	18 205
Bulharsko	4,70%	3 635
Turecko	2,50%	2 880
Rumunsko	1,80%	1 874
Srbsko	1,40%	n/a
Rusko	0,80%	979
Ukrajina	0,40%	1 007

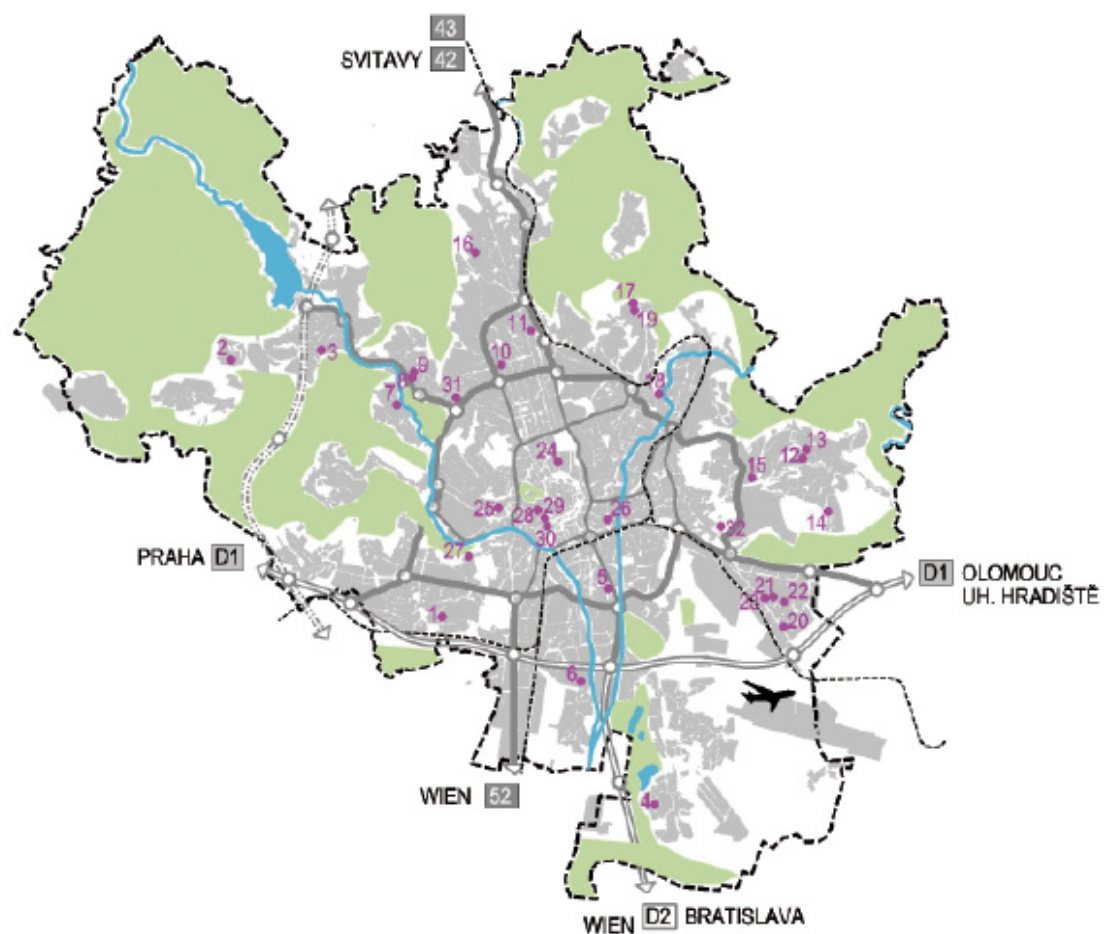
Zdroj: JAROŠOVÁ, J.. *České hypotéky doženou Evropu tak za deset let* [online]. MAFRA a.s., c1998-2007 [cit. 2007-04-20]. Dostupný z WWW: <http://fincentrum.idnes.cz/ceske-hypoteky-dozenou-evropu-tak-za-deset-let-flk-/fi_osobni.asp?c=A070418_025820_fi_osobni_jjj>.

Příloha č. 11: Rozestavěné projekty bytové výstavby na území města Brna

ROZESTAVĚNÉ PROJEKTY BYTOVÉ VÝSTAVBY REALIZOVANÉ SOUKROMÝMI SPOLEČNOSTMI NA ÚZEMÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA			
1.	MČ Brno-Bohunice	ul. Čeňka Růžičky	92 b.j. v 6-ti bytových domech
2.	MČ Brno-Bystrc	lok. Kamechy	783 b.j., 1. etapa
3.	MČ Brno-Bystrc	Filipova 20,22,24	14 b.j. v nástavbách
4.	MČ Brno-Chrlice	ul. Jánošíkova	105 b.j. ve dvou bytových domech
5.	MČ Brno-jih	ul. Lomená	24 b.j., bytový areál THEMIDA
6.	MČ Brno-jih	Havránkova-Vomáčkova	60 až 120 b.j., obytný park CUBBE
7.	MČ Brno-Jundrov	Optátova-Lelkova	55 b.j. ve dvou bytových domech
8.	MČ Brno-Komín	ul. Jundrovská	24 b.j. v bytovém domě
9.	MČ Brno-Komín	ul. Jundrovská a Podveská	55 b.j. v 6-ti bytových domech
10.	MČ Brno-Královo Pole	ul. Purkyňova a Královopolská	114 b.j., bytový komplex EDEN
11.	MČ Brno-Královo Pole	Kosmova-Božetěchova	48 b.j. v polyfunkčním domě
12.	MČ Brno-Líšeň	ul. Jírova	45 b.j. v polyfunkčním domě
13.	MČ Brno-Líšeň	ul. Jírova a Bednaříkova	26 b.j. v polyfunkčním domě Na Oáze
14.	MČ Brno-Líšeň	ul. Holzova	182 b.j. ve třech bytových domech
15.	MČ Brno-Líšeň	Sedláčkova-Novolišeňská	378 b.j. v bytovém domě Na Panence
16.	MČ Brno-Medlánky	lok. Nové Mediánky	cca 1000 b.j. v bytových domech
17.	MČ Brno-sever	Lesná, nad lok. Majdalenky	94 b.j., 3 věžové domy ORION
18.	MČ Brno-sever	Cacovická-Skryjova	19 b.j. v bytovém domě
19.	MČ Brno-sever	lok. Nové Majdalenky	230 b.j. ve třech bytových domech
20.	MČ Brno-Slatina	obyt. soubor Nová Slatina	151 b.j. v nízkopodlaž. byt. domech
21.	MČ Brno-Slatina	BD Lučiny	54 b.j. v bytovém domě
22.	MČ Brno-Slatina	Zlínská-Přemyslovo nám.	27 b.j. v polyfunkčním domě
23.	MČ Brno-Slatina	ul. Lučiny	75 b.j. v bytovém domě
24.	MČ Brno-střed	ul. Lidická	67 b.j. v bytovém domě SLOVAN
25.	MČ Brno-střed	ul. Hlinky	28 b.j. v bytovém domě
26.	MČ Brno-střed	Křenová-Masná	192 b.j. v polyfunkčním domě
27.	MČ Brno-střed	ul. Vinohrady, Červený kopec	96 b.j. v 6-ti bytových domech
28.	MČ Brno-střed	Leitnerova-Kopečná	66 b.j. v bytovém domě STUDÁNKA
29.	MČ Brno-střed	ul. Vodní	56 b.j. v BD ADAM I A ADAM II
30.	MČ Brno-střed	Nové Sady-Soukenická	20 b.j. v polyf. domě SEMIRAMIS
31.	MČ Brno-Žabovřesky	ul. Kovařovicova	39 b.j. ve čtyřech bytových domech
32.	MČ Brno-Židenice	lok. Pod Bílou horou – 2.et.	155 b.j. ve dvou bytových domech

Zdroj: Odbor dispozic s majetkem Magistrátu města Brna

Příloha č. 12 – **Lokalizace rozestavěných projektů bytové výstavby**



Zdroj: Odbor dispozic s majetkem Magistrátu města Brna

LÍŠEŇ

12. Polyfunkční dům Jírova , Líšeň– 45 b.i.

Lokalita: městská část Brno – Líšeň, mezi ulicí Jírova, tramvajovou tratí, budovou městského úřadu a výtopnou.

Popis: Výstavba polyfunkčního bytového domu s byty do osobního vlastnictví. Polozavřený objekt ve tvaru „U“ se skládá ze 4 sekcí. Je čtyřpodlažní s nebytovými prostory v přízemí a garážemi v podzemí.

Investor: CZ Stavební holding, a.s., Štrossova 277, 530 03 Pardubice, Ing. Michl, tel: 466614677, kl. 68, prodej zajišťuje EFR, s.r.o., Josefská 25, Brno, email pavlina.sotonova@efr.cz, tel: 731 441 338, www.mojenovebydleni.cz

Stav projektu: zahájení výstavby je plánováno na podzim 2006, dokončení – zima 2007

Plocha bytů: od 34 do 94 m² o vel. 1+kk, 1+1, 2+kk a 3+kk

Cena bytů: od 22 900 Kč/m², od 950 tis. Kč

Obsazenost: v prodeji



13. Polyfunkční dům Na Oáze - 26 b.i.

Lokalita: městská část Brno – Líšeň, při ulici Jírova a Bednařikova

Popis: Administrativně obchodní centrum a bytový dům

Investor: ABD Group a.s., Masarykova 118, Modřice
Prodej: kanc. Křenová 52, Tel: 538728901, 724369047

Stav projektu: zahájení výstavby 7/2006 – dokončení 4/2008

Plocha bytů: od 34 do 94 m² o vel. 1+kk až 3+1

Cena bytů: od 950 tis. Kč

Obsazenost: v prodeji



14. Výstavba bytového domu v Líšni-při ul. Holzova - nedaleko záměčku Belcredi **- 182 b.j. ve IV., VI. a VII. etapě**

Lokalita: městská část Brno - Líšeň

Popis: Výstavba soukromého investora do osob. vlastnictví– výstavba bez účasti města. Podstatou podnikatelského záměru bylo vytvoření rezidenčního centra bydlení s výstavbou šestnácti bytových domů, přičemž vznikne 318 nových bytových jednotek. V území je taktéž plánována výstavba 35 nových rodinných domků. Projekt je členěn na osm etap. Celkem 3 bytové domy vedle nově dokončené 1. etapy bytové výstavby Holzova.

IV.etapa - BD „C“ 16 b.j. (1+kk až 3+kk)-zahájení 7/2005 – dokončeno 7/2006

VI.etapa - BD „B“ 152 b.j. (1+kk až 4+kk)-zahájení 10/2005 – dokončení 6-11/2007 – po vchodech

VII.etapa - BD „D“ 14 b.j. (1+kk až 4+1, mezonety – nadstandard) – zahájení 10/2006 , dokončení 12/2007

Investor: investorská a stavební společnost Doming a.s., Poslušného 3, Brno-Líšeň,
p.Kučerová, tel 545 534 543, 777 749 126,
www.doming.cz, kancelář Brno. Koliště 13

Stav projektu: zahájení 2005, dok -12/2007

Plocha bytů: 1+kk až 4+kk

Cena bytů : od 1,2 mil.Kč včetně vybavení a garáže – BD „B“ a „C“
od 2,0 mil.Kč – BD „D“

Obsazenost.: BD „C“ – posl. volné byty
BD „B“ – v prodeji
BD „D“ – v prodeji



Zdroj: Odbor dispozic s majetkem Magistrátu města Brna